

Regione Piemonte  
Provincia di Torino  
**Città di San Mauro Torinese**

**V14.11**

**VARIANTE STRUTTURALE N°14 AL PRGC**  
Ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. - art. 17 comma 4 e L.R. 1/2007

**Distretti Urbanistici Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy**

## **DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

marzo 2011

**Allegato 1 - Relazione Illustrativa e Tavole Grafiche**

### **SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO / UFFICIO DI PIANO**

#### **Progetto**

Pier Giorgio Turi

#### **RUP Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Matteo Tricarico

#### **Responsabile Servizio Urbanistica**

Marcello Comollo

#### **Progetto GIS e ricerche documentali**

Maria Bucci

#### **Indagini Idrogeologiche**

Edoardo Rabajoli

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Mauro Montrucchio

collaborazione Pier Augusto Donna Bianco, Anita Donna Bianco

#### **Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Silvana Marongiu, Valter Casalegno, Alessandra Pregno, Luca Geuna

## Indice

1. L'ambito normativo della Variante n° 14 al PRGC
2. Le finalità della Variante strutturale n° 14
3. La pianificazione territoriale sovraordinata
  - 3.1 Il Piano Territoriale Regionale
  - 3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale
  - 3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2)
  - 3.4 Parco fluviale del Po Tratto Torinese
4. Il sistema ambientale di area vasta
- 5.1. Estratto NTA PRG vigente Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori
- 5.2. Estratto NTA PRG vigente Distretto Sambuy
6. Sviluppo urbanistico di San Mauro
7. Andamenti demografici tra il 1984 e il 2011
8. La dotazione di standard urbanistici
9. La situazione geomorfologica e i vincoli nei Distretto in sponda destra
10. Le impostazioni progettuali della Variante 14
11. Gli strumenti urbanistici proposti dalla Variante 14
12. Le consistenze proposte dalla Variante 14
13. Scenario di assetto in attuazione alle Varianti 11 e 14
14. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
15. Gli studi di compatibilità acustica
16. Pubblicità del Documento Programmatico

## Tavole Grafiche

1. Inquadramento ambito - Foto aerea
2. Il sistema ambientale d'area vasta
3. Estratto PRGC vigente
4. Dotazione Aree a Servizi Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori
5. Dotazione Aree a Servizi Sambuy
7. Sistema dei vincoli idrogeologici e ambientali Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori
8. Sistema dei vincoli idrogeologici e ambientali Distretto Sambuy
9. Schema Ambiti di Intervento Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori
10. Schema Ambiti di Intervento Distretto Sambuy
11. Schema Edificato fino a 2.400 metri cubi
13. Schema Indici Perequativi Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori
14. Schema Indici Perequativi Distretto Sambuy
15. Scenario di assetto in attuazione V11 e V14

## 1. L'ambito normativo della Variante n° 14 al PRGC

La Variante Strutturale n°14 al PRGC viene redatta ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17, comma 4° e della L.R. 1/2007.

Il ricorso alle procedura introdotta dalla L.R. 1 viene adottata dall'Amministrazione in quanto la Variante Strutturale in esame riguarda interventi a carattere esclusivamente locale e le previsioni in essa contenute rispondono alle limitazioni introdotte dalla L.R. 1/2007 e più precisamente:

- non modificano l'intero impianto strutturale del vigente Piano Regolatore, né sotto il profilo normativo, né sotto il profilo urbanistico;
- non riguardano l'intero territorio comunale;
- non intervengono nei confronti di previsioni strategiche di pianificazioni sovraordinate introdotte dalla Regione o dalla Provincia;
- non aggiornano o modificano il quadro dei dissesti contenuto nel PAI.

## 2. Le finalità della Variante strutturale n° 14

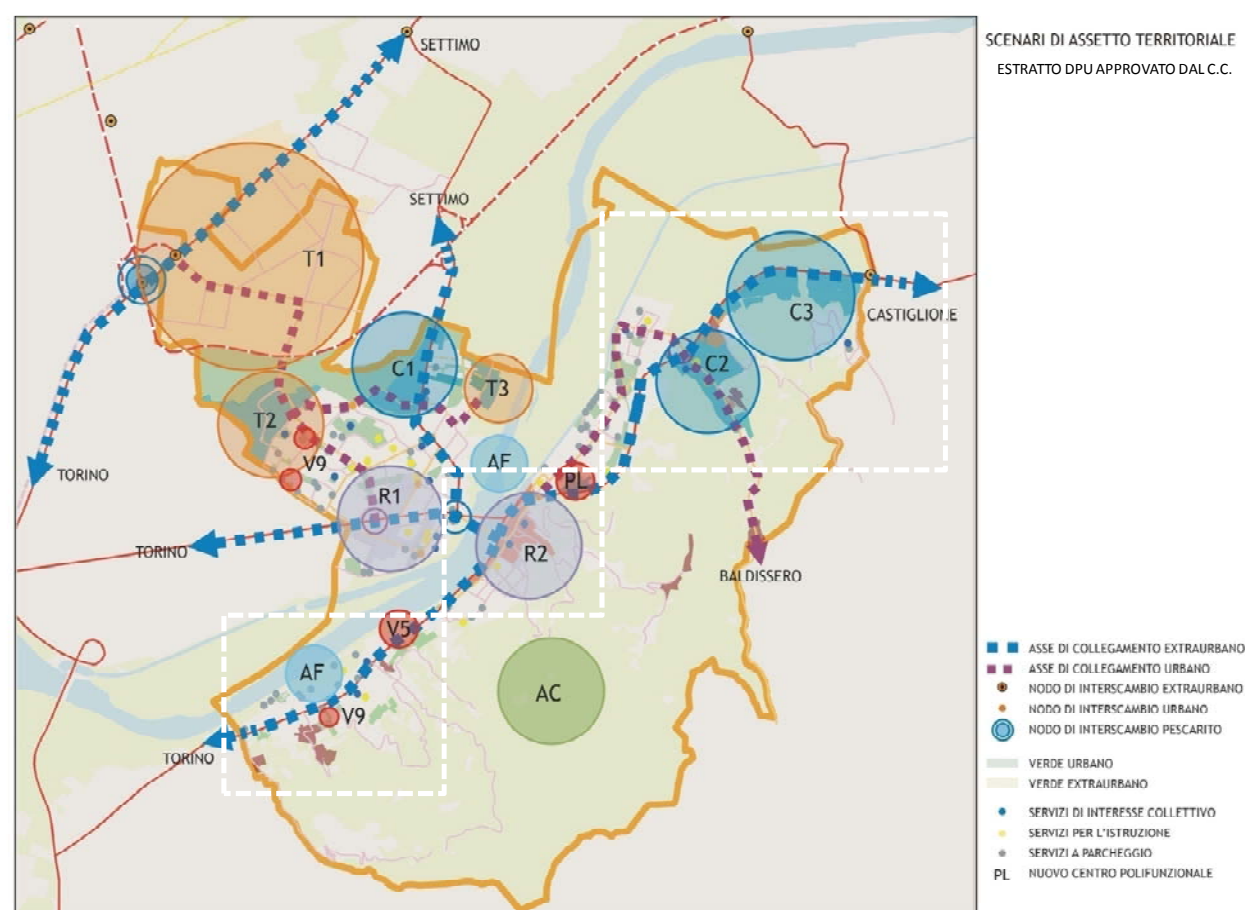
L'Amministrazione di San Mauro con la variante strutturale n°14 intende avviare il riassetto urbanistico dei 2 Distretti posti in sponda destra del Fiume Po: Centro-Sant'Anna-Pescatori e Sambuy. La variante traduce le indicazioni contenute nel Documento di Programmazione Urbanistica approvato dal Consiglio Comunale nel febbraio 2010. Sono infatti oggetto di sviluppo della Variante 14 gli ambiti già individuati dal DPU come R2 (Centro Storico), C2 di Rivodora, C3 in via Scursatone, l'ambito fluviale e collinare, che diventano l'occasione per ridefinire le politiche urbanistiche per l'intero territorio urbanizzato posto lungo la sponda destra del fiume, caratterizzato da un sistema morfologico complesso e articolato.

Con la variante 14 l'Amministrazione completa la propria proposta di riassetto del territorio urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale, in coerenza e continuità con quanto proposto con la Variante 11 sul distretto Oltrepo e soprattutto con la finalità, ormai improrogabile visto l'esaurita capacità del PRG vigente, di garantire a breve e medio termine una prospettiva di sviluppo urbano per la Città di San Mauro.

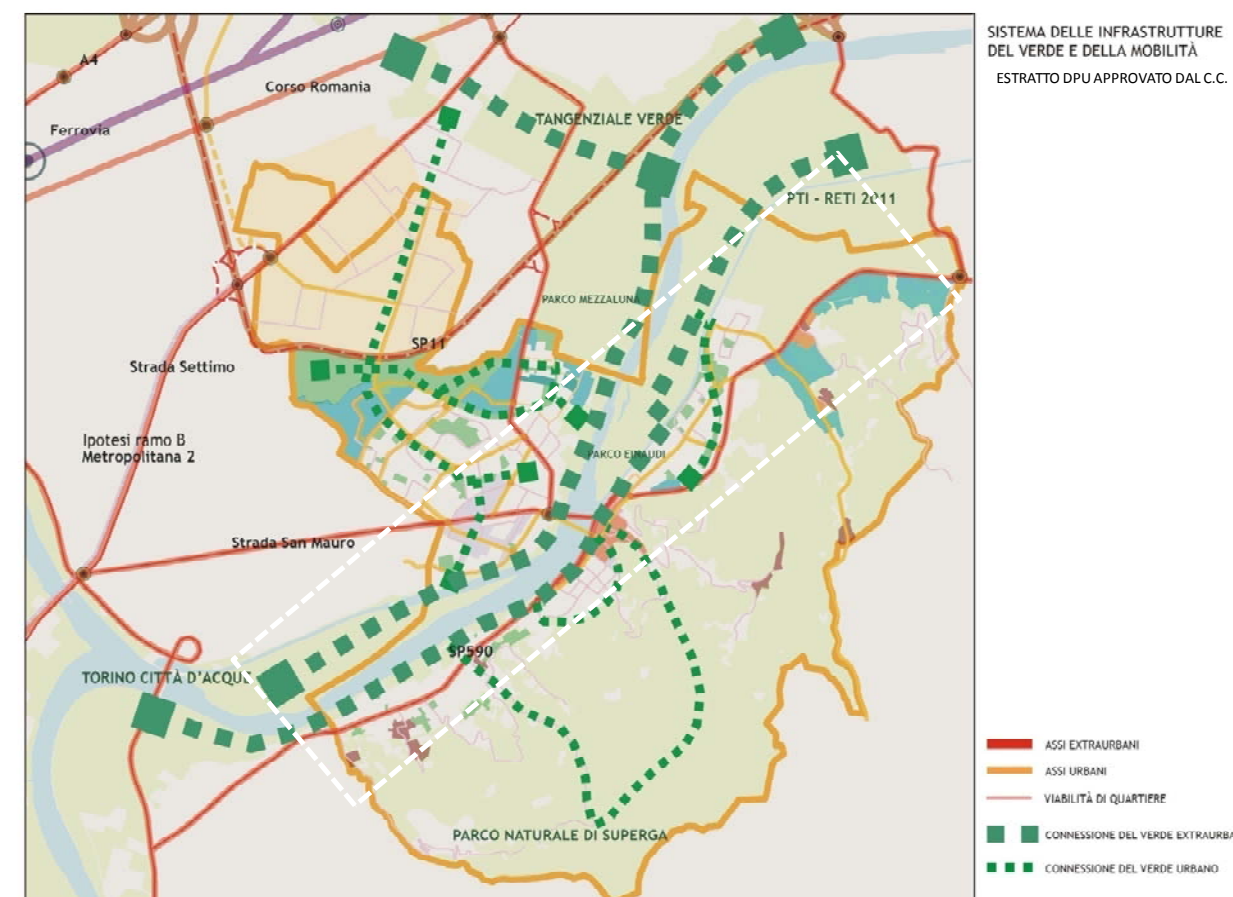
A partire da queste premesse i principali obiettivi della Variante 14 possono essere sintetizzati in alcuni fuochi:

- Avviare il riassetto dei Distretti Urbanistici Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy con interventi integrati di trasformazione, completamento e riconversione, in coerenza con le linee guida tracciate nel DPU 2010 e dai progetti del PTI "Reti 2011" e "Greenway" in Corona Verde.
- Promuovere il recupero e rivitalizzazione del Centro Storico e dei Nuclei Storici Secondari con strategie di rigenerazione del tessuto storico, ricercando un equilibrio tra la conservazione di elementi storici caratterizzanti e forme di incentivazione alla riqualificazione urbana ed edilizia.
- Avviare il percorso per definire aree di completamento degli ambiti urbanizzati di bassa collina e di due nuovi impianti urbanistici posti lungo la via Rivodora e la strada provinciale 590, Rivodora e Scursatone, a completamento della trama urbana esistente. Impianti di nuova generazione, a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.
- Facilitare il completamento dell'ultima area di Ristrutturazione Urbanistica, la RU.C1, realizzata solo in parte, introducendo la possibilità della destinazione residenziale a fronte di una drastica riduzione dell'indice edificatorio e del contestuale recupero della "Cascina Biocce".
- Confermare le condizioni urbanistiche per consolidare sul territorio di San Mauro il disegno del sistema del verde fluviale e collinare tracciato dai grandi progetti di Tangenziale Verde, Torino Città d'Acque, Corona Verde e dal PTI "Reti 2011".
- Incentivare processi di riqualificazione o di sostituzione edilizia, in coerenza con quanto proposto con la Variante 11, realizzati con criteri di sostenibilità e che interessino unità edilizie con una soglia volumetrica fino a 2.400 metri cubi, con particolare attenzione ai tessuti urbani più degradati o realizzati tra il primo dopoguerra e la fine degli anni '80.

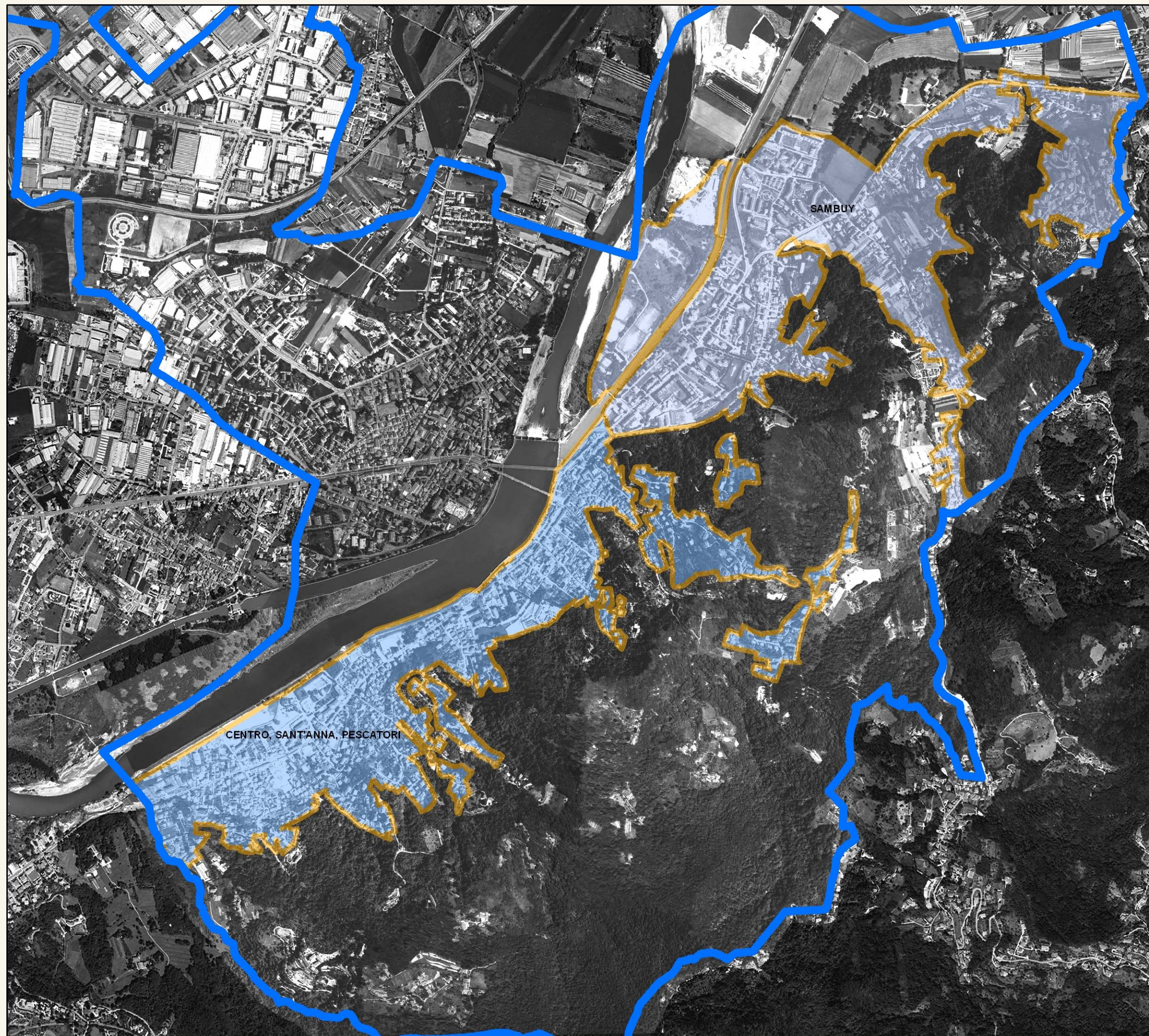
- Utilizzare lo strumento della perequazione urbanistica esteso a tutti i comparti di trasformazione, completamento, riconversione o di interesse pubblico.
- Contenere il carico urbanistico residenziale complessivo su San Mauro, sommando gli effetti teorici della Variante 14 a quelli della Variante 11, entro la soglia prevista dal vigente PRG di 23.527 abitanti.



Estratto dal DPU in allegato al Documento Programmatico



Estratto dal DPU in allegato al Documento Programmatico



### 3. La pianificazione territoriale sovraordinata

#### 3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Nell'ambito del PTR il comune di San Mauro Torinese è inserito all'interno dell'AIT 9 di Torino di cui di seguito si riportano le indicazioni relative agli indirizzi di gestione contenute nelle NTA del Piano.

Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal Il piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IRES, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla redistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi; la valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese; l'insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).

Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e con una rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po. Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti.

In riferimento al patrimonio naturale ed architettonico, alla qualità ambientale, alla coesione e alla sicurezza sono obiettivi del PTR: la tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna). La promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. La riqualificazione

ambientale e il riassetto dalla frangia di transizione urbano rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti). Le misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana. La regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite. I programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione), la rigenerazione urbana, le strutture di accoglienza e d'integrazione degli immigrati, l'accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito), l'eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati la sicurezza degli spazi pubblici. La promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati. Il risparmio e l'efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). La Riduzione dell'inquinamento atmosferico. La messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani, la gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee, la bonifica dei siti contaminati e ricupero delle aree dismesse, la predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.

Per quanto attiene il tema delle risorse e produzioni primarie gli indirizzi a livello di AIT sono le produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e le produzioni orticole

Per quanto riguarda il tema della ricerca, tecnologia, produzioni industriali, si evidenziano i seguenti indirizzi: costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Il Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca, la localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, di PST, di servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Lo sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano. La realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo viene prevista l'istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.

Con riferimento ai trasporti e alla logistica: promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5). Il potenziamento delle connessioni regionali e

transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo. Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana. La realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche. Lo sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitan (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT). Il miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino- Ceres, l'implementazione della Metropolitana Automatica di Torino e lo sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.

Con riferimento al turismo nell'ambito della scheda degli indirizzi dell'AIT si segnala che "L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico-ambientali, storico architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), e di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).

### 3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2)

Gli obiettivi prioritari del PTCP 2 possono così riassumersi:

- garantire il diritto all'abitazione delle fasce più deboli della popolazione e indicare, sulla base dei fabbisogni abitativi rilevati attraverso l'attività dell'Osservatorio sul sistema insediativo residenziale provinciale, e all'interno di un processo di aggiornamento continuo, le misure necessarie per fare fronte alla domanda abitativa sociale.
- assumere nei PRG il metodo di verifica preventiva per uno sviluppo insediativo residenziale "giustificato" (nei luoghi, nelle motivazioni e nelle quantità).
- definire la forma urbana e contenere il consumo di suolo. La progettazione urbanistica dei nuovi insediamenti edilizi, dopo la verifica preventiva del suolo consumato e della tipologia di fabbisogno abitativo presente sul territorio, dovrà essere coerente rispetto agli indirizzi contenuti nel PTC2 sui "principi per la distribuzione di nuovi insediamenti edilizi". I Comuni, con riferimento alle proprie specificità dei luoghi, potranno eventualmente apportare eventuali aggiunte.

In particolare, alcuni principi utili alla pianificazione locale sono:

- contenimento del consumo di suolo per usi urbani e la loro impermeabilizzazione;
- modellazione della forma urbana, completamento e utilizzo dei reliquati;

- riduzione della dispersione dell'urbanizzato e della frammentazione del territorio dovuta all'edificato ed alle infrastrutture di trasporto;
- tutela dei caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti del territorio;
- potenziamento, valorizzazione, qualificazione dell'armatura urbana esistente.
- assicurare la compatibilità tra processo di trasformazione e criteri di salvaguardia delle risorse, tutelando il paesaggio ed i suoi tratti distintivi, i beni culturali, le caratteristiche e le identità locali in favore della redistribuzione di funzioni centrali strategiche verso la formazione di un sistema integrato di nuove centralità urbane.

### 3.3 Il Piano Paesaggistico Regionale

Nelle indicazioni del PPR l'ambito di San Mauro si caratterizza per i seguenti segni strutturali: l'ambito collinare come fattore percettivo identitario; le aree boscate del versante collinare; il sistema fluviale sia naturale che artificiale.

### 3.4 Parco fluviale del Po Tratto Torinese

Con riferimento al sistema lineare di aree protette che costituiscono il Parco Fluviale del Po, la più prossima al comune di San Mauro è rappresentata dalla Riserva Naturale Speciale del Meisino e dell'Isolone di Bertolla della quale si riepilogano di seguito le principali caratteristiche:

Area Protetta Regionale Istituita della Fascia Fluviale del Po, Riserva Naturale Speciale del Meisino e dell'Isolone Bertolla in gestione all'Ente di Gestione del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po - Tratto Torinese.

Superfici interessate: parco ha 14.022; biotopo: ha 253.

Caratteristiche generali: la confluenza dei fiumi Po, Stura di Lanzo e Dora creano, a causa della diga esistente, una zona di acque debolmente correnti con notevoli presenze di avifauna acquatica, sia svernante che nidificante, l'area costituisce una delle poche garzaie europee in ambiente urbano.

Rischi per la conservazione: inquinamento, distruzione del canneto.

Rispetto invece al Piano d'Area della Fascia Fluviale del Po - Tratto Torinese, San Mauro è interessato da tre Zone individuate come:

Zona 202.N2 di integrazione fra aree naturali ed agrarie, con elementi naturali sufficientemente estesi che consentono la permanenza di biocenosi diversificate, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazioni intensive e la riqualificazione degli elementi naturali, il valore naturalistico.

Zona 197.N3 di potenziale interesse naturalistico, caratterizzate dalla forte incidenza di fattori antropici, ma suscettibili, col recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico.

Zona 201.U2 di sviluppo urbano prevalentemente residenziale, con intrusioni anche rilevanti di insediamenti produttivi di livello locale, con impianti urbanistici ed infrastrutturali marginali o

comunque incompleti, privi di un ruolo significativo nell'organizzazione della fruizione della fascia fluviale, ma suscettibili di determinare interferenze negative nell'ecosistema fluviale.

Le norme del Piano d'Area prevedono che nelle zone classificate come N2 sono consentite:

- attività per il tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici previo accertamento della compatibilità paesistica ed ambientale;
- costruzione di strade ed infrastrutture di rilievo regionale, statale o provinciale, di elettrodotti ed altre reti tecnologiche;
- realizzazione di attrezzature sociali con il recupero edilizio di edifici rurali ovvero con il rinnovo o l'adeguamento di "baracche" fluviali.

Per le zone di sviluppo urbano U2 la disciplina è definita dagli strumenti urbanistici locali, nella definizione delle norme relative alle zone U i Piani Regolatori Generali Comunali dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che esso migliori la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale, controllandone l'accessibilità dalle aree urbane ed assicurando la massima possibile coerenza fra l'assetto urbanistico e gli spazi naturali ed agricoli circostanti;
- eliminare o mitigare gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità della fascia fluviale;
- evitare o contenere gli sviluppi infrastrutturali.

Al fine di contenere eventuali effetti negativi nell'ecosistema fluviale provocati dallo sviluppo urbano, gli strumenti urbanistici locali devono in particolare disciplinare:

- la localizzazione, le tipologie edilizie e le altezze degli edifici dei nuovi insediamenti, in modo tale da non indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale dai canali di fruizione esterni e, inversamente, i valori panoramici fruibili dai principali punti e canali di fruizione interni alla fascia fluviale;
- le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente, in modo tale da salvaguardarne i valori storici, culturali, documentari ed ambientali tenendo conto dei sistemi di relazioni che li legano alla fascia fluviale;
- per le zone U2 gli strumenti urbanistici locali dovranno in particolare prevedere il completamento con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze, la sistemazione unitaria degli spazi pubblici e delle infrastrutture, nonché le necessarie dotazioni di servizi. Particolari attenzioni dovranno essere rivolte alle condizioni dei bordi, con la disciplina delle recinzioni e delle aree a verde privato e con la previsione di cinture di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario o naturale circostante;
- fino al recepimento negli strumenti urbanistici locali degli indirizzi di cui ai commi precedenti, entro le zone U1 ed U2 sono consentiti gli interventi di nuovo impianto, previsti dagli strumenti

urbanistici e dai piani esecutivi vigenti, che non impediscano di cogliere le principali relazioni visive del paesaggio fluviale.

Non sono comunque consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove infrastrutture che compromettano o sconvolgano le reti di fruizione e di accesso, fatti salvi i completamenti di strade e di parcheggi di rilievo locale;
- la localizzazione di discariche, depositi di materiale, attività produttive rumorose od inquinanti in posizione tale da determinare impatti rischiosi sulle risorse della fascia fluviale.



#### 4. Il sistema ambientale di area vasta

L'intero quadrante metropolitano nel quale s'inserisce San Mauro è interessato da un forte processo di riconversione funzionale che si rifletterà sull'immagine urbana dell'intera area metropolitana torinese. Infatti sono oggi in fase di sviluppo alcune forti progettualità di scala sovralocale quali la Tangenziale Verde e Laguna Verde, l'area Bor.Set.To, la Stazione Stura e gli interventi sulle aree industriali Pirelli e Michelin, la Variante 200 di Torino, il PTI "Barriera Mobile" e il PTI "Reti 2011", che nel loro insieme intendono ridefinire l'identità di un territorio con l'inserimento di nuove funzioni come parchi urbani, zone residenziali, centri produttivi di nuova generazione e poli di ricerca. Interventi che intendono modificare la vocazione prevalentemente produttiva di questo vasto comparto, una condizione strutturale che nel tempo ha sedimentato un paesaggio urbano caratterizzato da grandi e medi recinti monofunzionali (chiusi e disordinatamente accostati a resti di cascine storiche) intervallati da nodi e assi di traffico viari di importanza locale e sovralocale: ferrovia, autostrada, strade storiche e, in futuro, dal tracciato della Linea AC-AV.

In particolare sul versante dell'assetto infrastrutturale verde sono presenti significativi progetti d'area vasta che coinvolgono e caratterizzano questo ambito metropolitano.

##### Tangenziale Verde e Laguna Verde

Il progetto Tangenziale Verde raccoglie lo sviluppo degli interventi strutturali programmati dal Prusst 2010 Plan in prossimità della Tangenziale autostradale nord di Torino (aree industriali e terziarie), accompagnati e compensati da consistenti opere di carattere ambientale, paesaggistico e di forestazione urbana, e la riqualificazione di importanti settori urbani (riuso di aree industriali dismesse). I progetti riguardano aree situate a nord-est di Torino e sono inseriti tra le iniziative di riassetto strutturale del settore metropolitano compreso nel tratto del Po intercettato da due affluenti provenienti dall'arco alpino: i torrenti Stura e Malone. Tali ambiti sono stati integrati nel sistema di aree protette e di parchi urbani e regionali che prende il nome di Corona Verde (costituente asse strategico di iniziativa della Regione Piemonte nel Docup 2000-2006), che interessa per intero l'area metropolitana, interponendosi tra Torino e i Comuni dell'hinterland.

L'operazione è definita dal Prusst 2010 Plan promosso dai Comuni di Settimo Torinese, Borgaro e Torino ed è stata sancita in via definitiva nel maggio 2002 con la stipula dell'Accordo quadro con il Ministero Infrastrutture e Trasporti.

Il progetto preliminare ha dato attuazione, per ambiti di intervento, agli indirizzi progettuali del Prusst 2010 Plan così riassumibili:

##### Parco Tangenziale Verde

- connessione della Tangenziale Verde con il parco Chico Mendez di Borgaro e le aree ambientali del parco fluviale dello Stura e, oltre queste, con la dimora reale di Venaria e il Parco regionale della Mandria;
- imboschimento delle aree agricole residuali intese come "macchia di risorsa" per funzioni eminentemente protettive (fasce filtro della tangenziale nord) e di riequilibrio del settore industriale intercomunale;

- protezione delle colture agrarie a seminativo e a prato mediante creazione di vegetazione spondale lungo i corsi d'acqua e il ripristino dei sentieri storici affiancati da alberatura di protezione;
- formazione di "parco pubblico di fruizione" con il recupero del comprensorio dei laghi di cava di Borgaro e Torino, loro rinaturalizzazione, protezione con fasce filtro rispetto all'area industriale limitrofa e connessione con l'ambito storico del castello di Santa Cristina - Villaretto;
- ricomposizione della trama storica dei collegamenti e delle aree ambientali del Castello di Santa Cristina e del centro storico, di impianto rurale, del Villaretto;
- uso progressivo dell'attuale parco agrario delle cascine storiche per interventi di interesse collettivo inseriti all'interno di un esteso parco pubblico di fruizione di livello intercomunale (parco delle cascine).
- inserimento nel nodo tangenziale-autostradale di Settimo, di passerelle aeree ciclopedonali per il collegamento delle diverse aree a parco che si attestano attorno al nodo;
- formazione di parchi pubblici attrezzati e di fruizione interni al tessuto urbano della città di Settimo.

##### Parco Fluviale del Po Torinese

- estensione della Tangenziale Verde nel parco del Po in sinistra orografica del fiume, con mantenimento di parco agrario, pertinente allo sviluppo territoriale dell'Ecomuseo5, del rio Freidano e formazione di parco di fruizione e oasi naturalistica;
- riambientazione naturalistica di un vasto comprensorio degradato da attività di cava, pregresse e in atto, con il recupero naturalistico del lago di cava e la formazione di parco pubblico di fruizione;
- creazione di "oasi faunistica" lungo il margine spondale del depuratore consortile di Torino;
- formazione di biocenosi arboree di pregio entro un vasto comprensorio spondale; rinaturalizzazione di laghi di cava per la fruizione collettiva;
- recupero della trama dei percorsi fluviali storici nel settore dei comuni di Brandizzo e San Raffaele attraverso il progetto degli "Antichi argini", con la riscoperta dei guadi e degli attraversamenti del fiume con chiatte.

Nel quadro di tangenziale Verde si innesta Laguna Verde (Variante 21 al PRG di Settimo) come progetto di una cittadella sopraelevata immersa nel verde in grado di accogliere fino a 25-30 mila persone al giorno, con una torre al centro che, secondo il primo concept, raggiungerà i 215 metri di altezza, diventando il grattacielo più alto del Piemonte e uno dei primi d'Italia. La cittadella, posta lungo l'asse di via Torino, parallelo all'autostrada, fra il Villaggio Olimpia e la città di Settimo, è prevista in una vasta area, di circa 1 milione di metri quadri, dove ora trova posto, fra l'altro, lo stabilimento Pirelli che verrà dismesso a breve in vista della sua rilocalizzazione, sempre a Settimo ma in via Brescia. L'investimento previsto è di 1 miliardo e 300 milioni di euro e nel progetto di "Laguna verde" trovano spazio abitazioni (per circa 8mila persone), uffici, scuole, attività di commercio ed entertainment (tra cui un palazzetto dello sport e una piscina) e,

soprattutto, una o più aree dedicate all'attività di ricerca. Quantificando lo spazio si parla al momento di 815.000 metri quadrati (i restanti, al momento, sono occupati da un centro tessile e non sono ancora disponibili) 300.000 dei quali occupati dalle abitazioni, 200.000 dalle attività di terziario e 160.000 da poli di innovazione. La particolarità è che tutti gli edifici e le strade, compresa la via principale, saranno sopraelevati di 15-30 metri rispetto a terra. Sotto, immerse nel verde, le aree di parcheggio e le vie di accesso.

Anche l'ambito *Bor.set.to* ricade in questo quadrante e fa riferimento al protocollo d'intesa firmato nel 2006 da Regione Piemonte, Provincia di Torino, dalle Città di Torino, Settimo e Borgaro e dalla società *Bor.set.to*, proprietaria della vasta area di 3 milioni di metri quadrati a nord del complesso la Falchera. Il protocollo definisce i contorni di un progetto di vasto parco urbano che costituirà un importante tassello nella struttura della Tangenziale Verde. Con tale accordo, infatti, la società *Bor.set.to* potrà cedere le aree di proprietà incluse nell'ambito di Tangenziale Verde in cambio della possibilità di utilizzare le relative capacità edificatorie per realizzare un vasto intervento di edilizia residenziale, commerciale e un parco tecnologico.

#### Corona Verde

Il principale obiettivo del progetto della Corona Verde è progettare, definire e ricostruire un sistema efficiente di relazioni ecologiche, ma anche culturali e infrastrutturali per migliorare l'ambiente e la qualità della vita nell'ambito urbano di Torino. Un progetto per leggere e ripensare il verde urbano e le aste fluviali come parte di una complessa rete ecologica, punto di partenza per ricostruire un sistema di connessioni che permetta alla natura di attraversare e permeare la città e all'uomo di città di ritrovare un contatto con l'ecosistema.

Per dare nuovo impulso al progetto Corona Verde, che ha già visto la realizzazione di 30 progetti di riqualificazione ambientale e valorizzazione del patrimonio storico-culturale dell'area torinese, la Regione ha deciso di istituire una Cabina di regia il cui compito sarà quello di valutare ed approvare nuovi interventi di ampliamento e valorizzazione delle aree verdi metropolitane. A disposizione dei sei Comuni coordinatori dei diversi ambiti territoriali, (Torino, Nichelino, Rivoli, Venaria, Settimo e Chieri) ci sono 10 milioni di euro del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2007-2013 per realizzare, entro il 2013, un sistema di piste ciclabili e percorsi pedonali lungo fiumi, torrenti e aree attrezzate intorno a Torino. San Mauro rientra dell'ambito territoriale che fa riferimento alla Città di Settimo ed è il capofila dei comuni collocati in sponda destra del fiume Po, con i quali ha presentato come propria proposta prioritaria il progetto della "Greenway": un percorso ciclo-pedonale, che si aggancia alla rete di piste ciclabili già esistenti, per completare un lungo anello che da San Mauro, passando lungo le sponde fluviali, attraversa Castiglione, Gassino, San Raffaele Cimena, Castagneto Po, il fiume Po (in corrispondenza di Chivasso) ed arriva a Brandizzo per poi congiungersi al sistema dei percorsi già esistenti sul territorio di Settimo.

#### "Torino Città d'Acque"

Torino Città d'Acque, prendendo spunto dal percorso dei fiumi torinesi, rimodella il paesaggio che circonda gli alvei e diventa occasione per restituire alla città parchi, percorsi, piste ciclabili, aree

attrezzate: un verde diffuso che senza soluzione di continuità corre insieme all'acqua in tutto il territorio urbano. Torino Città d'Acque è quindi un progetto di verde pubblico che interessa tutta la Città di Torino pensato per realizzare un unico parco lineare lungo 75 chilometri sulle sponde dei quattro fiumi torinesi e il collegamento con i parchi collinari dell'Anello Verde, e per estendere la navigazione turistica a tutto il tratto fluviale urbano del Po, riproponendo, come nei primi decenni del '900, la possibilità di balneabilità delle acque. Un progetto che in molte sue parti si è ormai realizzato, un esempio che tocca direttamente il territorio di San Mauro, è il Parco del Meisino, un vasto intervento di recupero ambientale che ha creato un importante corridoio ecologico e una continuità di parco fluviale lineare lungo le sponde del Po.

#### PTI Reti 2011

Il PTI RETI 2011 fa riferimento ad un'ampia porzione di territorio, collocata nel quadrante nord dell'area metropolitana torinese, che include 18 Comuni (Borgaro T.Se, Brandizzo, Casalborgone, Caselle T.Se, Castagneto Po, Castiglione T.Se, Chivasso, Gassino T.Se, Leinì, Montanaro, Rivalba, San Benigno, San Francesco Al Campo, San Maurizio, San Mauro T.Se, San Raffaele Cimena, Settimo Torinese, Volpiano) ed è caratterizzata da differenti sistemi ambientali, il fiume Po, la pianura attraversata dai torrenti Stura, Orco e Malone, la Collina Torinese.

Il PTI definisce 4 aree di intervento:

- 1) *La cerniera Area metropolitana - Sistema del Po* si caratterizza per le numerose connessioni culturali, naturali e infrastrutturali tra il sistema metropolitano più densamente antropizzato e il sistema naturale del Po e della collina. In quest'area si concentrano le diverse direttrici di intervento che caratterizzano il PTI *RETI2011*
- 2) *Il sistema aeroportuale* si caratterizza per la presenza dell'aeroporto internazionale Sandro Pertini e per il sistema delle infrastrutture ad esso connesso in particolare gli interventi del PTI *RETI2011* rispondono all'obiettivo del miglioramento dell'accessibilità infrastrutturale e alla valorizzazione dei sistemi urbani ivi presenti.
- 3) *La pianura irrigua* è l'area ambientalmente più delicata di questo territorio infatti la spinta verso un'ulteriore urbanizzazione delle aree agricole rischia di mettere in crisi il reticolo idrografico minore, qui fortemente strutturato, che in quest'area svolge un ruolo fondamentale per il sistema agricolo e per la difesa idrografica del territorio. Gli interventi del PTI *RETI2011* in quest'area sono principalmente rivolti alla ristrutturazione e conservazione del patrimonio idrico e alla sua valorizzazione attraverso lo sviluppo di percorsi ciclo-culturali.
- 4) *Il Po e la collina* è l'area di intervento che maggiormente caratterizza dal punto di vista paesaggistico e ambientale il territorio del PTI *RETI2011*, i progetti che ricadono in quest'area sono volti alla valorizzazione culturale e paesaggistica del territorio e alla riqualificazione del sistema spondale del Po.

Le direttrici di intervento e le relative linee d'azione previste nel PTI sono così sintetizzabili:

*Asse A: Il Grande Parco 2011*

1. Riqualificazione ambientale nel territorio del Po: 15 interventi.
2. Sviluppo della rete dei percorsi ciclo-culturali e paesaggistici: 17 interventi.
3. Sistemazioni idrauliche del reticolo idrografico minore.

*Asse B: Clean Tech Park*

1. Interventi per l'eco efficienza degli edifici: 20 interventi.
2. Arcipelago della sperimentazione e implementazione di tecnologie per l'energia sostenibile: 11 interventi.
3. Diffusione delle pratiche e tecnologie per l'eco-efficienza energetica: 5 interventi.

*Asse C: La Rete del saper fare e della conoscenza industriale, internazionalizzazione e integrazione*

1. Rigenerazione del sistema produttivo territoriale: 2 interventi.

*Asse D: Riprogettazione del sistema delle solidarietà territoriali*

1. Sostegno alla famiglia: 5 interventi.
2. Migliorare la gestione dei servizi sociali.
3. Riduzione del disagio sociale: 2 interventi.
4. Riqualificazione e sostegno ai lavoratori in settori in crisi: 4 interventi.

Il territorio di San Mauro è direttamente coinvolto negli Assi A e B:

*Asse A: Il Grande Parco 2011*

L'idea del Grande Parco scaturisce dalla tangibile opportunità offerta dal sistema ambientale in corso di realizzazione lungo la cosiddetta Tangenziale Verde, e dal sistema di connessione ambientale posto tra il Parco Regionale della Mandria, il Parco del Po e il sistema ambientale delle Basse di Stura. Partendo da una progettualità estesa ed in corso di realizzazione e dai punti di forza delle preesistenze, la sfida si esprime nel rafforzamento e nello sviluppo del Grande Parco Nord di Torino, il grande polmone verde dell'area metropolitana.

Il Grande Parco sarà un unicum ambientale, si estenderà per circa 390 kmq, in grado di connettersi con il più vasto sistema della cosiddetta Corona Verde, insieme col quale garantirà all'area metropolitana torinese nuove potenzialità: ambientali, sociali, culturali, di sviluppo (anche d'impresa), di mobilità. Infine, il Grande Parco 2011 costituisce nel contempo infrastruttura primaria per lo sviluppo del territorio e strumento decisivo per elevare la qualità delle altre infrastrutture e reti di sviluppo locale che vi si appoggiano.

Sono previsti alcuni interventi di riqualificazione ambientale nel territorio del Po:

riqualificazione dell'isolone Bertolla;

riqualificazione delle sponde fluviali attraverso la realizzazione di un pontile per l'attracco di piccole imbarcazioni;

riqualificazione ambientale del parco Einaudi;

sistemazione dell'area golenale in sponda destra del Po;

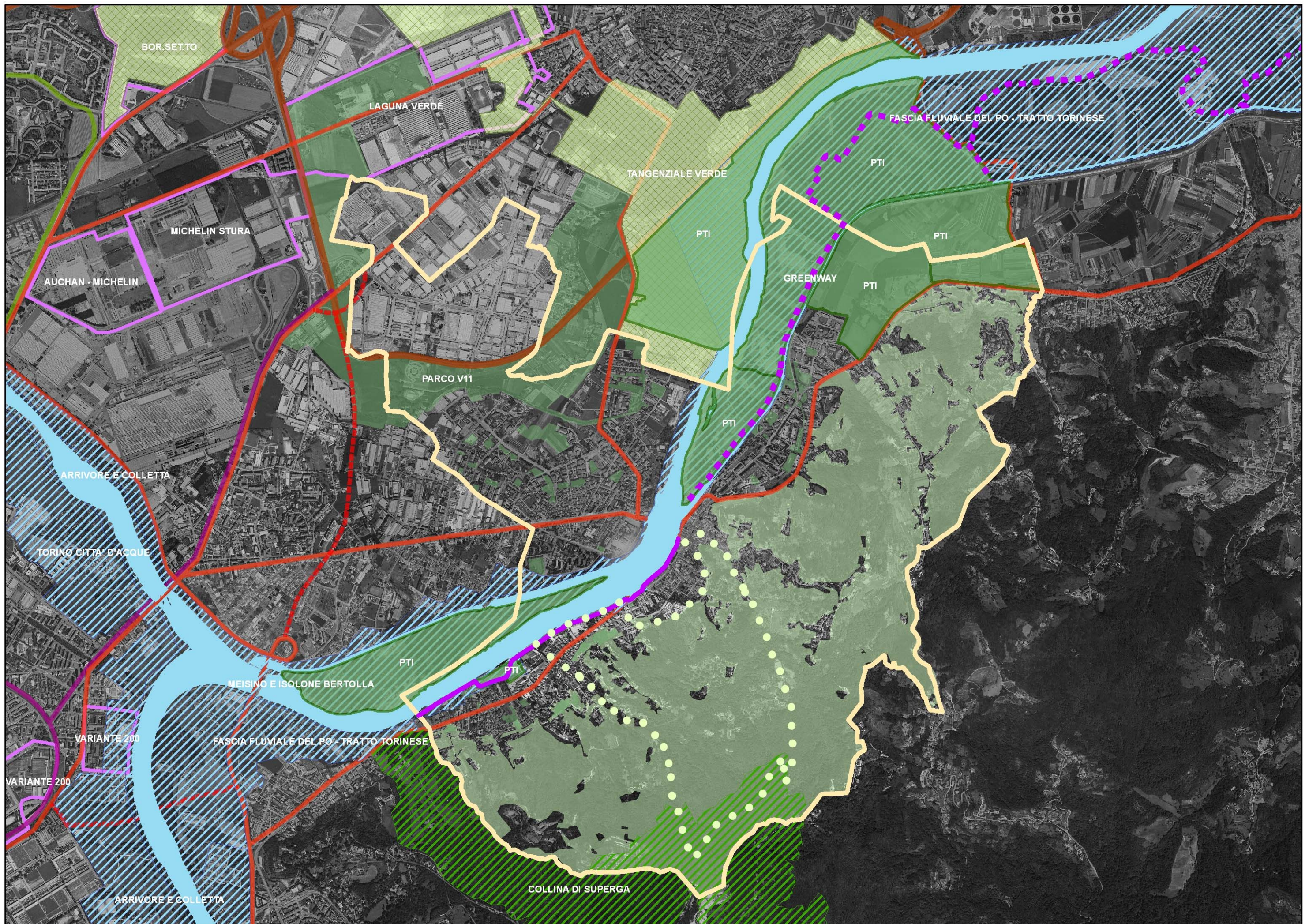
recupero ambientale della ex cava Mazzucchetti.

*Asse B: Clean Tech Park*

Obiettivo del Clean Tech Park (CTP) è creare un sistema energetico formato da numerose isole di produzione, un insieme puntiforme ma coeso, basato sull'integrazioni di reti energetiche diverse ma caratterizzate tutte da un elevato livello di innovazione.

La RETE parte dalle esperienze e "vocazioni" già presenti sul territorio per lo sviluppo delle energie rinnovabili secondo un modello di riferimento che è quello del WEB energetico: un insieme di nodi tecnologici, differenziati per tecnologia e per esempi di applicazione, di produzione di energie rinnovabili, in rete tra loro, ove ognuno dei singoli snodi sia in grado (come nel caso di internet, in ottica open source) di essere al contempo produttore e fruitore. Il tutto su uno sfondo ambientale coerente (Grande Parco 2011) e in prossimità di un contesto urbano (Torino) capace di garantire un'accresciuta accoglienza e una buona ricettività grazie all'evento olimpico.

*Sono linee d'intervento specifiche:* interventi per l'eco-efficienza degli edifici nei quali San Mauro è coinvolta con la Scuola Elementare "Allende"; "l'arcipelago" della sperimentazione e dell'implementazione di tecnologie per l'energia sostenibile; azioni di diffusione delle pratiche di risparmio energetico rivolto alla cittadinanza e delle tecnologie rivolto agli operatori economici; azioni di monitoraggio degli edifici pubblici per la definizione di interventi volti alla riqualificazione edile finalizzata al risparmio energetico; corso di specializzazione sulla progettazione di edifici e centri urbani sostenibili; predisposizione di nuovo regolamento edilizio per l'introduzione delle tecnologie per il risparmio energetico.



IL SISTEMA AMBIENTALE DI AREA VASTA

## 5.1. Estratto NTA PRG vigente Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori

Gli ambiti del vigente PRGC coinvolti dalla Variante 14 per questo Distretto risultano:

### 3.1.1 - NUCLEO STORICO PRINCIPALE (NP. C1).

E' la parte di territorio, individuata dal P.R.G., caratterizzata da un impianto di rilevante interesse storico ed ambientale, con una cornice di aree libere di precipuo valore paesistico.

Obiettivo prioritario è la salvaguardia e valorizzazione del complesso di immobili aventi rilevanza architettonica, la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico del nucleo, con la migliore utilizzazione del tessuto urbanistico e del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale. E' ammesso l'uso per attività nel settore terziario, oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A. escluso il commercio all'ingrosso. Sono inoltre esclusi gli insediamenti che risultino incompatibili con l'ambiente storico, o che comportino rilevanti trasformazioni tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie di valore storico, artistico ed ambientale e vengano operati in assenza di strumento urbanistico esecutivo. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Per gli edifici interessati da attività, indicati come non compatibili nella tavola di piano in scala 1:1000, sino alla trasformazione ad uso compatibile, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B nonché costruzione di autorimesse private completamente interrate.

E' consentita la ristrutturazione di tipo C solo nell'ambito di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici e relative pertinenze. Per gli immobili in cui è consentito l'intervento diretto il P.R.G. fissa, con vincolo topograficamente definito nella apposita tavola di piano in scala 1:1000, i tipi di intervento edilizio necessari e/o consentiti. Nell'area soggetta a strumento urbanistico esecutivo la precisazione dei tipi di intervento è demandata allo strumento esecutivo stesso.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove, in aggiunta a quelli individuati nel P.R.G., l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo. Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso se non in attuazione di destinazioni abitative, nonché interventi di risanamento conservativo, che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge n° 10/77. In ogni caso gli interventi dovranno interessare almeno l'intero edificio e le sue pertinenze catastali ed essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al presente titolo. Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrate, previo assenso del competente Settore geologico regionale, limitatamente alle aree oggetto di perimetrazione ai sensi dell'art. 9 bis della L.R.

56/77 fino all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C.; La copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

4) Per gli immobili destinati ad attività agricole e/o di allevamento di animali e/o produttive, ritenute incompatibili con la destinazione d'uso prevista dal P.R.G., sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, senza aumento della volumetria esistente semprechè cessino le attività incompatibili, nell'ambito di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze catastali e che preveda la eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta incompatibile con l'ambiente.

### 3.1.2. - NUCLEO STORICO SECONDARIO (NSC1)

E' la porzione di territorio ad ovest del Nucleo Principale, compresa fra la strada statale, il ponte Vittorio Emanuele ed il fiume Po. Ha interesse prevalentemente paesaggistico per la sua collocazione ai piedi del nucleo storico principale. Obiettivo prioritario è la valorizzazione ambientale e paesaggistica con una migliore funzionalizzazione del sistema insediativo in relazione ai problemi viari, particolarmente gravi in corrispondenza dell'incrocio con il ponte sul Po.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e terziaria. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Per quanto riguarda gli interventi edilizi, valgono le norme fissate per il nucleo storico principale di cui al precedente punto 3.1.1 con esclusione della costruzione di autorimesse private completamente interrate, che non saranno consentite.

### 3.1.3. - NUCLEI STORICI SECONDARI (NSC2, NSC3, NSC4, NSC5, NSC6)

Sono porzioni di territorio comprendenti aggregati edilizi di interesse ambientale e documentario della tipologia insediativa rurale e/o di borgo collinare.

Obiettivo prioritario è la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento, con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione propria e prevalente è residenziale abitativa e residenziale rurale. E' ammesso l'uso per attività nel settore terziario, oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A. escluso il commercio all'ingrosso.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B e gli interventi di demolizione di porzioni accessorie dell'immobile volte a conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza, purchè non comportino modificazioni delle fronti prospettanti su spazi pubblici tali da alterare i caratteri formali propri

del nucleo storico. Sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo C in presenza di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

4) Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrate, o, qualora l'andamento del terreno non lo consenta, parzialmente emergenti per non più di tre lati, con l'altezza massima pari a 1,2 m misurata dalla quota del piano di campagna sistemato all'estradosso del solaio di copertura, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

### 3.2 - AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (CNC1, CNC2, CNC3, CNC4, CNC5, CNC6)

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del P.R.G. Interessano la porzione di territorio sita in riva destra del Po, distretti Centro - Pescatori - S. Anna e Sambuy. Obiettivo prioritario è il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e residenziale terziario. Le destinazioni d'uso in atto sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le attività commerciali saranno ammesse in misura conforme alle prescrizioni previste dall'art. 6 delle presenti N.T.A.

2) Sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

3) Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, erezione di baracche; tali aree vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni. E' ammessa la recinzione, estesa a tutta o parte dell'area di proprietà, esclusivamente di tipo "a giorno" con altezza max pari a 2 m.

4) Le aree libere non destinate a pubblici servizi o asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito della demolizione di edifici preesistenti sono edificabili per usi residenziali o residenziali-terziari nei seguenti limiti: indice di densità fondiario max: 0,5 mc./mq; altezza del fabbricato max: 10,5 ml.; rapporto di copertura max: 30%; Per le aree collinari, individuate in planimetria 1: 2000, l'altezza max non potrà superare 7,5 m. Se il lotto da edificare è risultante dal solo frazionamento catastale, non inserito in atto notarile, in data successiva alla adozione della delibera programmatica, oppure da atti in data successiva alla adozione del progetto preliminare, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite a preesistenti edifici, l'indice di densità fondiaria e il rapporto di copertura fissati per le aree libere.

E' ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti nel rispetto dei parametri per le aree libere; per gli ampliamenti è ammessa l'altezza dell'edificio esistente. Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di adozione del progetto preliminare è ammessa la facoltà di ampliamento "una-tantum" indipendentemente dagli indici di piano ma nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, nella misura massima di 100 mc; il volume risultante complessivo non dovrà essere superiore a 1000 mc.

5) E' ammessa in tutte le aree ad esclusione della CN.C.2 la realizzazione di autorimesse interrate che non emergano oltre metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna sistemato all'estradosso della loro copertura, da rendere pedonabile con pavimentazione in elementi cementizi, laterizi o lapidei o con manto erboso. E' pure ammessa la realizzazione di autorimesse emergenti per più di metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna, che dovranno comunque rispettare le condizioni generali prescritte per gli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al paragrafo 2.1; in tal caso la loro volumetria andrà computata per intero e la loro copertura dovrà essere realizzata nel rispetto dei caratteri ambientali ed architettonici esistenti. Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi nell'ambito della zona CN.C.6, sia trasmessa al Comune, da parte del richiedente, una specifica relazione geotecnica, nella quale si valuti la possibilità di realizzare gli interventi previsti con l'applicazione di tutti quegli accorgimenti tecnici sul terreno di fondazione e sulle opere di fondazione in grado di eliminare ogni eventuale situazione di pericolosità dal punto di vista idrogeologico a breve e a lunga scadenza.

#### 3.2.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (C.N.C2A)

Area già edificata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è la sostituzione o la ristrutturazione edilizia.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area.

3) Gli interventi di sostituzione con nuovo impianto o di ristrutturazione edilizia per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti limiti: Indice densità fondiaria 2,48 mc/mq; Volumetria max 1.722 mc; S.U.L. teorica 574 mq; Rapporto di copertura max 42%; Altezza fabbricati max 7,5 mt; N° min. piantumazioni arboree a compensazione 19 unità.

4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC e coincidente con la proiezione della superficie coperta dalla sagoma dell'edificio esistente.

5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla

residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 mt dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27 gradi.

6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.

7) L'area è inserita in Classe I ed è priva di condizionamenti geologici e/o geomorfologici tali da indurre condizionamenti alle scelte urbanistiche. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m.

### 3.4 - AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (RIC1)

Le aree interessate sono inedificate di modesta dimensione ed inserite in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche. Obiettivo prioritario è la razionale edificazione unitaria con adeguata dotazione di infrastrutture e servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti: indice di densità territoriale max: 0,5 mc/mq.; altezza dei fabbricati max.: 10,5 m; rapporto di copertura max.: 30%. Per gli edifici esistenti a destinazione non agricola e per quelli originariamente a destinazione rurale e non più utilizzati, sempre con riferimento all'adozione del progetto preliminare del P.R.G. 1986, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla lett. C, anche con mutamento di destinazione residenziale. Sono ammesse aggregazioni di volumi esistenti purchè le unità da aggregare siano comprese nel raggio di mt. 150 dall'edificio principale, misurato tra le pareti esterne più vicine. Le aree sulle quali sorgono gli edifici da demolire ed aggregare divengono

pertinenziali dell'edificio principale. Per gli edifici a destinazione residenziale uni-bifamiliari sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum" non superiori a 100 mc. per un volume massimo complessivo di 1000 mc. a fini di miglioramento igienico-funzionale, comprendenti anche autorimesse in elevazione la cui copertura dovrà essere realizzata con tetto a falde inclinate. Nelle aree risultanti di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine, previa dimostrazione, mediante indagine geologica e geotecnica da prodursi al Comune insieme alla domanda di concessione, della compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e le condizioni di stabilità delle aree limitrofe, purchè i relativi impianti siano ospitati in locali non emergenti dal piano di campagna sistemato. In tali aree possono essere realizzate recinzioni di tipo "a giorno".

#### 3.4.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (RI.C.1A)

Area inedificata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda, a soddisfacimento degli standard urbanistici previsti con la Variante 10 al PRGC, l'assoggettamento di un minimo di mq. 260 di superficie fondiaria a parcheggio pubblico e la dotazione di un minimo di mq. 1.850 della superficie territoriale a verde pubblico, così come indicato nelle schede di progetto adottate con la Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti: Indice densità fondiaria 0,82 mc/mq; Volumetria max 3.674 mc; S.U.L. teorica 1.225 mq; Rapporto di copertura max 30 %; Altezza fabbricati max 7,5 mt; Superficie fondiaria minima permeabile 50%; N° min. piantumazioni arboree a compensazione 40 unità.

4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.

5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le

facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.

6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.

7) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Per tutti gli ambiti la realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m. Per l'esteso ambito ricadente in classe I non sono previste ulteriori prescrizioni fatto salvo il rispetto dei decreti ministeriali suddetti. Per il ridotto ambito ascritto alla classe IIB1, nel caso gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di piani interrati questi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici. Per l'ambito più a monte ricadente nella Classe IIA1 è necessaria la realizzazione di uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la fattibilità dell'intervento previsto. Ove necessario dovranno essere individuati ed espressi in ambito di progetto esecutivo gli interventi di mitigazione, che potranno interessare il singolo lotto edificatorio o un intorno dello stesso, degli eventuali elementi di pericolosità geologica esistenti. Nell'ambito specifico è necessario porre particolare importanza alla gestione delle acque superficiali e a tal riguardo non sarà ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere, documentate negli elaborati di progetto, che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Analoga attenzione, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle Norme di attuazione della Variante n. 4 al P.R.G.C.. Sarà inoltre necessario analizzare e valutare eventuali influenze delle problematiche di versante presenti sul versante collinare a Sud-Est dell'area e verificare l'idoneità del sistema fognario recettore dell'impiuvio presente più a monte e analizzare

l'eventuale criticità presente all'imbocco del tratto intubato e le eventuali ripercussioni sugli interventi edilizi in progetto. In ottemperanza ai disposti del D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 dovranno essere prodotte, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività: la relazione geologica, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo; la relazione geotecnica, che potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore e secondo la normativa suddetta. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini necessarie per la chiara comprensione dei risultati. La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi. Fatti salvi gli adempimenti di cui al D.M. 14/01/2008 riguardanti gli interventi edilizi di rilevanza strutturale, non è necessario presentare la relazione geologica agli uffici comunali nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purchè non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico.

### 3.6 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMC1)

L'area è interessata da Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E. C5), approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 166/24568 del 30.10.79 e tutt'ora vigente e in corso di attuazione. La presente variante al P.R.G. conferma le previsioni e disposizioni del sopra richiamato piano particolareggiato, con le seguenti modificazioni, adottate con D.C. n. 115 del 12.7.1984:

1) Il terzo comma dell'art. 2.1.4.1. della "Relazione tecnica del P.P.E. C5 che recita: "La cessione di tali aree è inderogabile e non monetizzabile", viene modificata come segue: "la cessione di tali aree è monetizzabile".

2) Il primo comma dell'art.7 delle norme e direttive del P.P.E. C5 che recita: "ove i concessionari facciano ricorso al comparto volontario per gli interventi di trasformazione previsti dalle unità minime di intervento, questi ultimi sono assoggettati a vincolo di cessione diretta, senza facoltà di monetizzazione, di aree destinate a spazi pubblici dal P.P.E., nella misura di 50 mq/abitanti determinata dalla equivalenza di un abitante = 75 mc di costruzione abitativa e di mq 2 per mq di solaio utile lordo a destinazione terziaria", viene modificato come segue: "ove i concessionari facciano ricorso al comparto volontario per gli interventi di trasformazione previsti dalle unità minime di intervento, questi ultimi sono assoggettati a vincolo di cessione diretta, con facoltà di monetizzazione, di aree destinate a spazi pubblici del P.P.E., nella misura di 50 mq/abitanti determinata dalla equivalenza di un abitante = 75 mc di costruzione abitativa e di mq 2 per mq di solaio utile lordo a destinazione terziaria alla condizione che in ogni caso le aree a servizi pubblici indicate nelle tavole del P.P.E. rimangano inalterate". Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di



questi ultimi, limitatamente ai fabbricati residenziali ricompresi nell'ambito della fascia "B" del P.S.F.F. il cui piano terreno, legittimamente destinato all'uso residenziale, sia potenzialmente allagabile o sia stato allagato in occasione dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000.

### 3.15 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUC1)

Sono aree interessate da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

1) La destinazione d'uso prevista è per attività terziarie. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A. secondo le modalità stabilite dall'art. 6.3

2) E' ammesso il mantenimento delle attività produttive in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.

3) Eventuali modificazioni di settore, ramo, classe e sottoclasse di attività, come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

4) Le aree in oggetto vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art.27 della legge n.457/78.

5) Sugli immobili esistenti, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale.

6) E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; per gli edifici interessati dall'uso residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

7) Nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria prevista, che consente la compresenza di quote di uso residenziale di cui al precedentemente punto 6, l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area ed alla stipula della convenzione di cui all'art.53 della legge R.P. 56/77.

8) Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo sarà prevista la dismissione delle aree destinate a servizi, individuate nella planimetria di P.R.G., e di quelle ulteriormente necessarie per soddisfare gli standard di cui al punto 3) dell'art. 21 della legge R.P. n.56/77.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo saranno ammesse modificazioni nella forma ed ubicazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G., nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

9) Per l'area RUC1, l'intervento edilizio relativo all'edificio denominato "Cascina Biocce" dovrà essere comunque di restauro e risanamento conservativo.

10) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia: indice di utilizzazione fondiaria: 1mq/mq; rapporto di copertura max. : 30%; h. max: 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min : 10 m.

#### 3.15.1 - AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU.C2

Area caratterizzata dalla dismissione di impianti produttivi con esigenze di riordino urbanistico e riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

1) La destinazione d'uso prevalente è prevista a fini residenziali.

2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G.C. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

3) Nel quadro degli interventi edilizi dovrà essere previsto il mantenimento dell'edificio denominato "Castelletto" con la conservazione e la rivalutazione dell'area a parco di pertinenza.

4) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia: indice massimo di densità territoriale 1,34 mc/mq; altezza massima dei fabbricati 13,50 mt. calcolata con le modalità prescritte al comma 6 del presente articolo delle NTA; rapporto di copertura max. 30%; arretramento minimo dal ciglio strada: 20 mt.

5) Una quota pari allo 0,34 dell'indice di densità territoriale destinato all'edificazione, in termini volumetrici, deve essere realizzata in edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794); il restante 1,00 dell'indice di densità territoriale viene riservato per edilizia residenziale libera.

6) La realizzazione di edifici è consentita a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore a quella dell'argine fluviale più vicino.

Ai fini urbanistici l'altezza massima dell'edificato sarà considerata la massima fra quelle medie delle varie fronti misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano. Per l'area RU.C2 si considera convenzionalmente quale piano del terreno definitivamente sistemato la quota superiore dell'argine fluviale di riferimento.

7) Per i piani realizzati al di sotto della quota dell'argine fluviale di riferimento, è da escludersi la destinazione a fini abitativi, artigianali o terziari. È altresì consentita la destinazione d'uso ad autorimessa, parcheggi, box e cantine da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.

8) RU.C2 - Classificazione del rischio idro-geologico

L'area RU.C2 risulta nelle porzioni di territorio ascritte alla Classe IIB2, alla Classe IIIA e alla Classe IIIB2 di rischio idrogeologico. Per quanto riguarda le prescrizioni di ordine geologico indirizzate ai fini edilizi ed urbanistici si specifica che si dovrà in ogni caso ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88, dal D.M. 14/01/08 e s.m.i., indipendentemente dalla classe di pericolosità geologica in cui ricade l'intervento. In particolare, lo studio geologico-tecnico dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

8.1. RU.C2 - Sottoclasse IIB2

Per la porzione d'area in RU.C2 compresa in questa classificazione l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica

con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 mt e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna. Sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal (calcolato dal punto medio) piano di campagna. La realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Per gli interventi interrati che insistono in questa classe sono esclusi dal computo del volume le parti, al finito delle soprastanti sistemazioni, che emergano dal piano di campagna esistente per un'altezza massima di mt. 1,20 misurata dal piano della via Torino.

#### 8.2. RU.C2 - Sottoclasse IIIA

Rappresenta una stretta fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici che la confermano come fascia inedificabile, in quanto non idonea ad ospitare nuovi insediamenti, e che pertanto assume una funzione di "fascia di rispetto" imposta a tutela dell'integrità dell'argine e degli eventuali interventi di manutenzione che si rendessero necessari in futuro.

#### 8.3. RU.C2 - Sottoclasse IIB2

Rappresenta la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI, per la massima parte non coinvolta da fenomeni di inondazione o allagamento da parte delle acque del Fiume Po in occasione dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 o da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico o della rete fognaria. Fenomeni che potrebbero invece verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena del reticolo idrografico (o della rete fognaria) e del Fiume Po. Per queste sue caratteristiche l'ambito è stato oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità. Di conseguenza a seguito dell'avvenuta realizzazione di tali opere in questo ambito è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso con la preclusione della realizzazione dei piani interrati. Come disciplinato dal comma 6 del presente articolo delle N.T.A. è consentita la realizzazione di edifici a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore alla quota dell'argine fluviale più vicino. Non sono comunque consentiti innalzamenti del piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono disciplinati dall'art. 31 della L.R. 56/1977. Qualora detti interventi insistano su aree ricomprese all'interno delle fasce A e B definite dal P.A.I. gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità idraulica competente ai sensi delle norme d'attuazione del P.A.I. stesso, che ne disciplina procedure, modalità e criteri di realizzazione.

#### 3.17 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (AS)

AS1: comprende immobili riservati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, fra cui l'area cimiteriale ed i relativi parcheggi.

### 5.2. Estratto NTA PRG vigente Distretto Sambuy

Gli ambiti del vigente PRGC coinvolti dalla Variante 14 per questo Distretto risultano:

#### 3.1.3. - NUCLEI STORICI SECONDARI (NSS1, NSS2, NSS3)

Sono porzioni di territorio comprendenti aggregati edilizi di interesse ambientale e documentario della tipologia insediativa rurale e/o di borgo collinare. Obiettivo prioritario è la salvaguardia del carattere ambientale e dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento, con la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

1) La destinazione propria e prevalente è residenziale abitativa e residenziale rurale. È ammesso l'uso per attività nel settore terziario, oltre a quanto previsto dall'art. 6 delle presenti N.T.A. escluso il commercio all'ingrosso. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

2) Gli interventi edilizi consentiti in assenza di piano esecutivo sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro filologico, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B e gli interventi di demolizione di porzioni accessorie dell'immobile volte a conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza, purché non comportino modificazioni delle fronti prospettanti su spazi pubblici tali da alterare i caratteri formali propri del nucleo storico. Sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo C in presenza di un piano di recupero esteso ad un complesso coerente di edifici.

3) In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del P.P.A., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

4) Le autorimesse private, ove non reperibili all'interno delle costruzioni, devono essere totalmente interrate, o, qualora l'andamento del terreno non lo consenta, parzialmente emergenti per non più di tre lati, con l'altezza massima pari a 1,2 m misurata dalla quota del piano di campagna sistemato all'estradosso del solaio di copertura, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata per l'accessibilità pedonale con pavimentazione costituita da elementi laterizi, cementizi, lapidei o con tappeto erboso.

#### 3.2 - AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE (CNS2, CNS3, CNS4, CNS5, CNS6, CNS7, CNS8, CNS9)

Sono aree già strutturate e pressoché totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del P.R.G. Interessano la porzione di territorio sita in riva destra del Po, distretti Centro - Pescatori - S. Anna e Sambuy. Obiettivo prioritario è il

contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale e residenziale terziario. Le destinazioni d'uso in atto sono di norma confermate, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le attività commerciali saranno ammesse in misura conforme alle prescrizioni previste dall'art. 6 delle presenti N.T.A.

2) Sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

3) Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, erezione di baracche; tali aree vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni. E' ammessa la recinzione, estesa a tutta o parte dell'area di proprietà, esclusivamente di tipo "a giorno" con altezza max pari a 2 m.

4) Le aree libere non destinate a pubblici servizi o asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito della demolizione di edifici preesistenti sono edificabili per usi residenziali o residenziali-terziari nei seguenti limiti: indice di densità fondiario max: 0,5 mc./mq; altezza del fabbricato max: 10,5 ml.; rapporto di copertura max: 30%; Per le aree collinari, individuate in planimetria 1: 2000, l'altezza max non potrà superare 7,5 m. Se il lotto da edificare è risultante dal solo frazionamento catastale, non inserito in atto notarile, in data successiva alla adozione della delibera programmatica, oppure da atti in data successiva alla adozione del progetto preliminare, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite a preesistenti edifici, l'indice di densità fondiaria e il rapporto di copertura fissati per le aree libere.

E' ammesso l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti nel rispetto dei parametri per le aree libere; per gli ampliamenti è ammessa l'altezza dell'edificio esistente. Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di adozione del progetto preliminare è ammessa la facoltà di ampliamento "una-tantum" indipendentemente dagli indici di piano ma nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, nella misura massima di 100 mc; il volume risultante complessivo non dovrà essere superiore a 1000 mc.

5) E' ammessa in tutte le aree ad esclusione della CN.C.2 la realizzazione di autorimesse interrato che non emergano oltre metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna sistemato all'estradosso della loro copertura, da rendere pedonabile con pavimentazione in elementi cementizi, laterizi o lapidei o con manto erboso. E' pure ammessa la realizzazione di autorimesse emergenti per più di metri 1,20 dalla quota media del piano di campagna, che dovranno comunque rispettare le condizioni generali prescritte per gli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al paragrafo 2.1; in tal caso la loro volumetria andrà computata per intero e la loro copertura dovrà essere realizzata nel rispetto dei caratteri ambientali ed architettonici esistenti. Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi nell'ambito della zona CN.C.6, sia trasmessa al Comune, da parte del richiedente, una specifica relazione geotecnica, nella quale si valuti la possibilità di realizzare gli interventi previsti con l'applicazione di tutti quegli accorgimenti tecnici

sul terreno di fondazione e sulle opere di fondazione in grado di eliminare ogni eventuale situazione di pericolosità dal punto di vista idrogeologico a breve e a lunga scadenza.

### 3.2.2 - AREA DI COMPLETAMENTO (CN.S.9A)

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.

2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda l'assoggettamento a parcheggio pubblico di una fascia di superficie fondiaria con profondità minima di 2,50 metri dal limite della via Valle della Quietè e l'ingresso carrabile all'area dalla sola via Scursatone, come indicato nelle Schede di Piano della Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree assoggettate a servizi nel rispetto delle prescrizioni, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti limiti: Indice densità fondiaria 0,65 mc/mq; Volumetria max 2.278 mc; S.U.L. teorica 759 mq; Rapporto di copertura max 15 %; Altezza fabbricati max 7,5 mt; Superficie fondiaria minima permeabile 60 %; N° min. piantumazioni arboree a compensazione 29 unità.

4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle Schede di Piano adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.

5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.

6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel

nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.

7) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Per tale ambito ricadente nella Classe IIA1 è necessaria la realizzazione di uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la non sussistenza di condizioni di pericolosità e la fattibilità dell'intervento previsto. Deve essere anche dimostrata la compatibilità dell'intervento con la stabilità degli edifici esistenti intorno all'area e del rilevato stradale presente a monte, dal piede del quale gli scavi dovranno mantenere un'adeguata distanza di sicurezza; le indagini dovranno pertanto riguardare i materiali costituenti detto rilevato. Qualora necessario dovranno essere indicati, in ambito di progetto esecutivo, gli interventi di mitigazione, che potranno interessare il singolo lotto edificatorio o un intorno dello stesso, degli eventuali elementi di pericolosità geologica esistenti. Nell'ambito specifico è necessario porre particolare importanza alla gestione delle acque superficiali: a tal riguardo si dovrà: prevedere di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione delle superfici, mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnici atti a raggiungere tale scopo; prevedere interventi, documentati negli elaborati di progetto, che assicurino una corretta raccolta ed un corretto smaltimento delle acque meteoriche verso un adeguato ricettore. Analoga attenzione, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle Norme di Attuazione della Variante n. 4 al P.R.G.C.. Particolare cura negli aspetti progettuali e realizzativi dovrà essere posta agli scavi e/o sbancamenti in prossimità del rilevato stradale di Via Valle della Quiete, che delimita l'area verso monte. Le geometrie da attribuire ai fronti degli scavi e ai riporti dovranno discendere da specifiche verifiche di stabilità condotte ai sensi del D.M. 14/01/2008. Nel caso di fronti di scavo subverticali o di altezza eccedenti quelle stabilite dalla normativa si dovrà ricorrere all'impiego di opere di sostegno provvisoria e/o all'avanzamento per conci successivi. In base alle verifiche di stabilità suddette dovranno essere definite anche le pendenze da attribuire alla configurazione finale dei luoghi, riferendosi sia alla situazione ante-operam che post-operam. In ottemperanza ai disposti del D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 dovranno essere prodotte, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività: la relazione geologica, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo; la relazione geotecnica, che potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore e secondo la normativa suddetta. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini necessarie per la chiara comprensione dei risultati. La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi. Fatti salvi gli adempimenti di cui al D.M. 14/01/2008 riguardanti gli interventi edilizi di rilevanza strutturale, non è necessario presentare la

relazione geologica agli uffici comunali nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m.

### 3.7 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS1) - ATTUATA

E' un'area di consistente dimensione inedita e da urbanizzare, inserita in un contesto di recente insediamento. Obiettivo prioritario è la razionale edificazione per la realizzazione di residenze economiche e popolari e l'incremento della capacità insediativa del distretto Sambuy al fine di raggiungere la soglia ottimale per la realizzazione ed utilizzazione dei servizi sociali a livello di distretto.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano di zona ex lege 167 che interessi l'intera area.
- 3) In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/abitante, calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 75 mc .
- 4) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti: indice di densità territoriale max: 2mc/mq; altezza dei fabbricati max. : 21 m; rapporto di copertura max. : 25%.

### 3.8 AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS2) - ATTUATA

E' un'area di consistente dimensione inedita e da urbanizzare, inserita in un contesto di recente insediamento per edilizia economico-popolare. Obiettivo prioritario è la ricucitura del tessuto edificato ai margini, l'integrazione di differenti tipologie insediative e l'incremento della capacità insediativa nel distretto Sambuy per raggiungere la soglia ottimale per la realizzazione e utilizzazione dei servizi sociali a livello di distretto.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate nella planimetria di P.R.G.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti: indice di densità territoriale max: 0,95 mc/mq; altezza dei fabbricati max: 12 m; rapporto di copertura max: 30%.

### 3.9 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (NIS3) - ATTUATA

E' un'area ineditata e da urbanizzare, inserita nella fascia edificata lungo la strada per Rivodora. Obiettivo prioritario è quello di realizzare in area idonea un seppur limitato insediamento collinare a carattere residenziale in forma compatta e razionale.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/ab. calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 90 mc.

Tali aree dovranno essere direttamente accessibili dalla strada per Rivodora.

- 3) Scavi e movimenti di terra, necessari per l'attuazione degli interventi dovranno di norma essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale; muri di sostegno, ove indispensabili, non dovranno in alcun punto superare l'altezza di 2 m. dal profilo naturale del terreno.
- 4) Per le recinzioni saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a 2 m, con eventuale rete interposta, su paletti fissati su zoccolatura di altezza max di 0,30 m.
- 5) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti: indice di densità territoriale max: 0,5 mc/mq; altezza dei fabbricati max: 6,5 m; rapporto di copertura max: 20%.

### 3.12 - AREE CON IMPIANTO CONSOLIDATO (CNS1)

Si tratta di aree occupate da impianti produttivi e lavorazioni di materiali inerti;

- 1) La destinazione d'uso propria è per attività produttive a carattere artigianale. Sono ammessi gli usi in atto ed impianti per la lavorazione di materiali inerti.
- 2) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti; eventuali modificazioni delle attività insediate che comportino cambiamenti del settore, ramo, classe o sottoclasse di attività, così come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.
- 3) E' ammessa la costruzione di fabbricati al servizio di attività di estrazione e lavorazione di materiali inerti per una superficie coperta complessiva max di 1500 mq (ricovero automezzi e macchinari, uffici, alloggio custode etc.). Alla domanda di concessione dovrà essere allegata una relazione geologico-tecnica che accerti l'ammissibilità dell'intervento sull'area e che dovrà ricevere parere favorevole del competente Settore Geologico della Regione Piemonte, nonché la documentazione che definisca la non nocività e/o molestia delle attività.
- 4) Le aree interessate dall'attività di lavorazione dovranno essere delimitate con recinzioni a giorno e sull'intero perimetro dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto.

### 3.15 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUS1)

Sono aree interessate da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

1) La destinazione d'uso prevista è per attività terziarie. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 delle presenti N.T.A. secondo le modalità stabilite dall'art. 6.3

2) E' ammesso il mantenimento delle attività produttive in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.

3) Eventuali modificazioni di settore, ramo, classe e sottoclasse di attività, come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

4) Le aree in oggetto vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art.27 della legge n.457/78.

5) Sugli immobili esistenti, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale.

6) E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; per gli edifici interessati dall'uso residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

7) Nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria prevista, che consente la compresenza di quote di uso residenziale di cui al precedentemente punto 6, l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area ed alla stipula della convenzione di cui all'art.53 della legge R.P. 56/77.

8) Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo sarà prevista la dismissione delle aree destinate a servizi, individuate nella planimetria di P.R.G., e di quelle ulteriormente necessarie per soddisfare gli standard di cui al punto 3) dell'art. 21 della legge R.P. n.56/77.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo saranno ammesse modificazioni nella forma ed ubicazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G., nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

9) Per l'area RUC1, l'intervento edilizio relativo all'edificio denominato "Cascina Biette" dovrà essere comunque di restauro e risanamento conservativo.

10) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia: indice di utilizzazione fondiaria: 1mq/mq; rapporto di copertura max. : 30%; h. max: 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min: 10 m.

### 3.17 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (AS)

AS2: comprende immobili riservati ad attrezzature pubbliche di interesse generale e l'area per attrezzature tecnologiche (T3).

AS3: area di ristrutturazione urbanistica con esigenze di riordino e riorganizzazione funzionale.

1) La destinazione d'uso prevalente è prevista a fini residenziali.

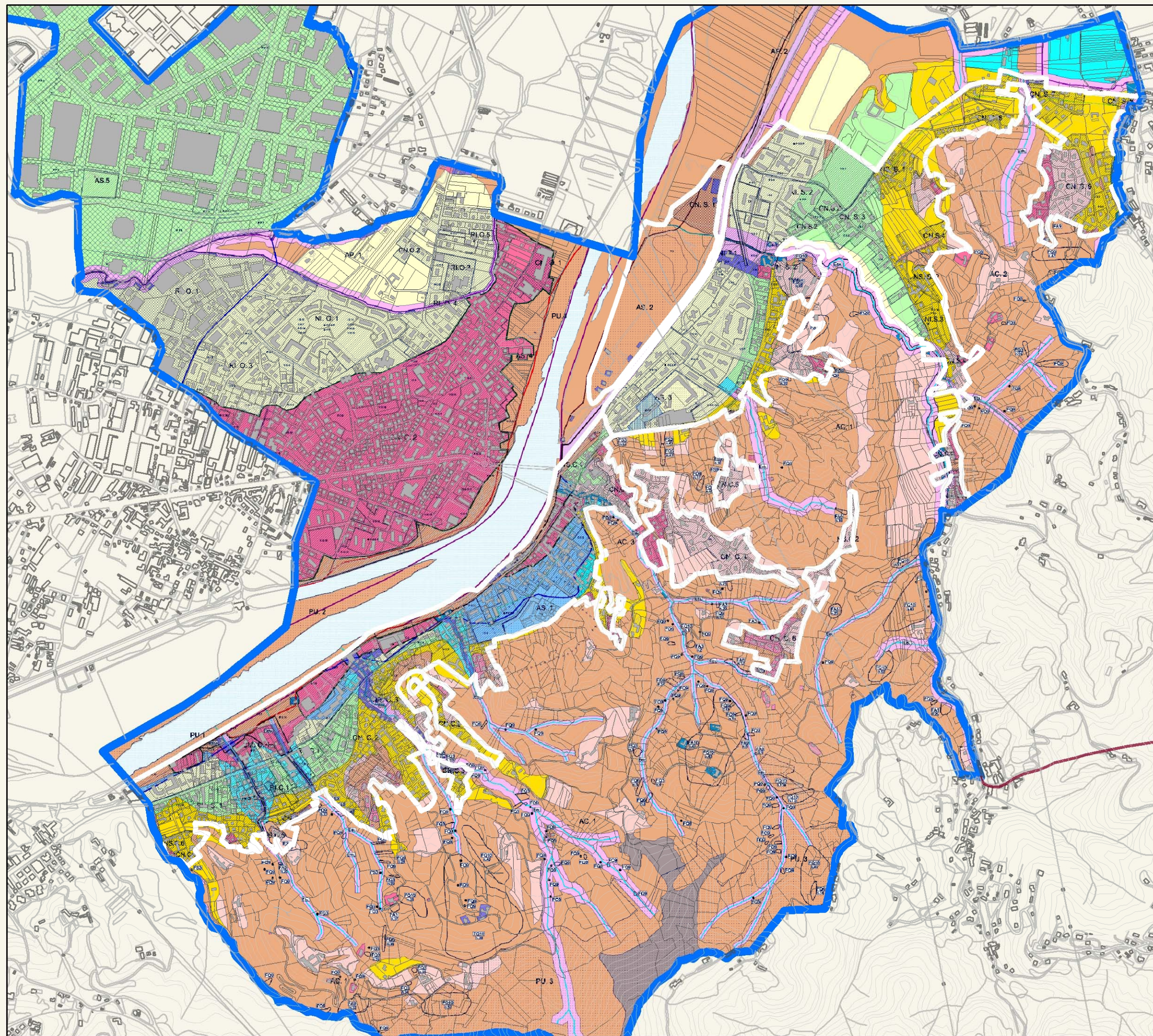
2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda l'individuazione delle parti destinate a servizi di utilizzazione pubblica con le seguenti destinazioni e consistenze minime: attrezzature di interesse

collettivo mq. 3.600; verde attrezzato mq. 2.200; parcheggi veicolari a raso mq. 1.350; parcheggi veicolari in struttura mq. 425

3) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia: indice massimo di densità territoriale 1,09 mc/mq; altezza massima dei fabbricati 18,50 mt.; rapporto di copertura max. 30%;

4) Una quota pari allo 0,22 dell'indice di densità territoriale destinato all'edificazione deve essere riservato ad edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794); il restante indice di densità territoriale viene destinato ad edilizia residenziale libera.

5) L'area ai sensi della classificazione del rischio idro-geologico del P.R.G.C risulta ascritta alla Classe II sottoclasse B2, indipendentemente da quanto segnalato negli elaborati geologici GA01 e GA02 adottati con le deliberazioni consiliari n. 62 e n. 63 del 27 novembre 2008. Pertanto la realizzazione dei piani interrati è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. La realizzazione di strutture interrato che superano la profondità di m. 2,00 non dovrà interferire con il regime di falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno cm. 50. Sono comunque escluse realizzazioni interrato che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.



## 6. Lo sviluppo urbanistico di San Mauro

La struttura degli insediamenti nel territorio del Comune di San Mauro è stata fortemente condizionata dalle caratteristiche geomorfologiche e dallo sviluppo delle principali arterie viarie che l'attraversano. In particolare la presenza del fiume Po, che percorre tutto il territorio in direzione sud/est-nord/ovest, è l'elemento che più fortemente ha definito nel tempo la configurazione urbana di San Mauro. Il fiume infatti divide di fatto la città in due porzioni di territorio fortemente differenziate: in sponda sinistra l'area pianeggiante, in sponda destra quella prevalentemente collinare. Due sono invece gli assi viari principali: la strada che collega Torino a Casale e la strada che collega Torino a Settimo.

In particolare l'area posta sulla sponda destra si è sviluppata lungo l'asse viario che collega Torino a Casale, qui sono collocati i nuclei di più antica formazione tra i quali il principale è sorto intorno all'abbazia di San Mauro e coincide con quello che oggi è considerato il centro storico.

L'importanza dei due assi principali di collegamento risale all'epoca romana: il tracciato della strada per Settimo è rimasto quasi invariato nel tempo, mentre quello della strada per Casale ha subito numerose correzioni derivate dalla trasformazione operate sull'assetto del fiume. A partire dal diciottesimo secolo sono state realizzate successive traslazioni verso il piede della collina, lo stesso nucleo principale è stato alla fine del secolo in parte sventrato per migliorare il collegamento fra i due tronchi ad est ed a ovest dell'abitato. A questa epoca le tre strade comunali principali corrispondevano alle attuali via IV Novembre, via Giacomo Matteotti e via Moncanino che originariamente passava sull'attuale via dell'Asilo e successivamente è stata spostata sulla sede attuale.

Intorno a queste direttrici viarie principali si è sviluppato il tessuto urbano, oggi in continuità rispetto al tessuto dei comuni confinanti, con conseguenze dal punto di vista della configurazione spaziale ma soprattutto della viabilità. Si assiste infatti ad una intensa mobilità di attraversamento che poggia sul tracciato della provinciale Torino-Casale e nell'oltre Po sull'asse di via Roma, realizzato a partire dalla metà degli anni cinquanta e oggi principale asse di collegamento con Torino sulla sponda sinistra, e di connessione tra le due sponde del fiume. Una connessione a cui si è cercato di trovare una soluzione in tempi recenti con la realizzazione del ponte XI Settembre e la conseguente riorganizzazione di Piazza Mochino, intervento che ha consentito di destinare parte del ponte Vittorio Emanuele III a percorso pedonale. Recentemente è stato inoltre inaugurato il tunnel che sulla sponda destra permette di evitare l'attraversamento del centro di San Mauro e di superare la strettoia in corrispondenza del ponte Vittorio Emanuele III.

La divisione del territorio di San Mauro in due aree, quella sulla sponda destra e quella sulla sponda sinistra, può essere letta come una costante nella storia del Comune e ha caratterizzato nel tempo la crescita urbana creando due "storie" parallele.

A partire dal diciottesimo secolo si assiste ad un periodo di profonda trasformazione del territorio, in particolare dell'area collinare nella quale inizia l'insediamento di nobili famiglie provenienti da Torino e la conseguente edificazione di residenze estive di un certo pregio architettonico con

annessi edifici agricoli, una presenza che permette di considerare ancora oggi la zona collinare come una importante risorsa dal punto di vista storico oltre che naturalistico.

In quest'epoca la zona dell'oltre Po era invece scarsamente edificata, si trattava di un'area prevalentemente agricola soggetta a frequenti eventi alluvionali. Solo a partire dal diciannovesimo secolo iniziano ad aumentare gradualmente le costruzioni anche in questo luogo, soprattutto in conseguenza dei frazionamenti della proprietà e della concentrazione di nuove attività artigianali, la più tipica delle quali era quella dei lavandai favorita dalla presenza di rivi e bealere.

A partire dagli anni Sessanta il Comune di San Mauro, come tutte le aree metropolitane, viene interessato da un intenso sviluppo edilizio che ha trasformato in modo significativo le caratteristiche del territorio.

Sulla sponda destra l'urbanizzazione ha progressivamente inglobato i vecchi nuclei e si è sviluppata a nastro lungo la strada Torino-Casale occupando sia la fascia compresa tra l'asse stradale e il Po, sia l'area verso la collina. La parte collinare perde progressivamente la funzione di area agricola, a seguito della diminuzione di importanza delle ville settecentesche e degli annessi centri agricoli, mentre la parte pianeggiante, in particolare nella zona lungo la strada per Casale, viene interessata da un notevole sviluppo urbano tipico dell'epoca: si consolida così un fenomeno avviato dai precedenti lavori di arginatura del fiume e dalla costruzione del Ponte Vittorio Emanuele III, interventi che facilitano i collegamenti viari con Torino e con Settimo. Lungo questi assi infatti si è verificato uno sviluppo più intenso a partire dal primo dopoguerra con una concentrazione urbana non più legata alla destinazione agricola ma principalmente a quella residenziale. Così l'oltre Po viene gradualmente interessato da un processo insediativo disomogeneo con indici di utilizzazione fondiaria più elevati rispetto al resto del territorio, un processo che ha coinvolto anche l'area lungo il fiume divenuta, a partire dagli anni sessanta, area edificata e fortemente popolata.

Nel 1986 viene approvato il vigente PRGC che s'innesta sulla trasformazione, da tempo in atto e in parte già consolidata, individuando alcune nuove direttrici.

- L'area di Sambuy, che include la zona che dalla strada statale arriva fino al canale nei pressi di Parco Einaudi, si trasforma in ambito di espansione e luogo dove negli ultimi venti anni si sono concentrati numerosi interventi di edilizia sia privata che pubblica attuati con strumenti urbanistici esecutivi.
- L'area industriale di Pescarito, sviluppatasi a seguito di una lottizzazione realizzata nel 1969, che viene classificata come un ambito sostanzialmente consolidato e che dunque non necessita di nuovi interventi significativi, ma per il quale già si segnalano i primi sintomi di un possibile declino in vista di mutazioni legate a trasformazioni economiche e produttive di più ampia scala.
- Il distretto Oltrepo nel quale si cerca di superare una condizione di marginalità determinata da uno sviluppo tipico delle aree della periferia torinese degli anni '60 - '70 che ha influito negativamente sulla definizione di una vera identità urbana per l'intera zona. A questa



situazione il PRG tenta di porre rimedio aumentando la consistenza insediativa della zona attraverso il potenziamento dei servizi, il completamento delle fasce caratterizzate da edilizia dispersa e l'impianto di un nucleo di nuovo insediamento, l'area della "Pra Granda", ormai attuato con la recente realizzazione di residenze pubbliche e private, servizi e attività terziarie.

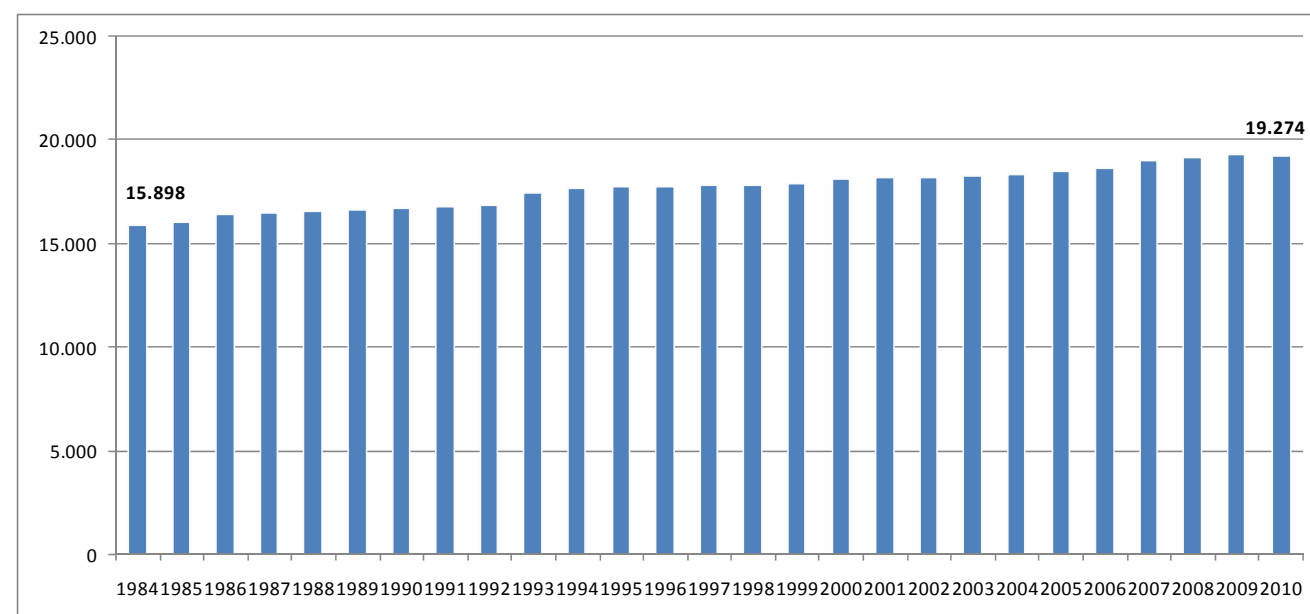
Il PRG dell'86 non ha subito particolari variazioni fino agli eventi alluvionali che nei primi anni del duemila hanno profondamente coinvolto il territorio di San Mauro, imponendo una nuova attenzione sull'importanza e sul ruolo che il fiume ha da sempre svolto nella definizione della struttura urbana di San Mauro. Da qui la necessità di mettere in sicurezza il territorio, che ha richiesto di adeguare il vigente PRG (Variante strutturale n. 4) inserendo norme per la tutela idrogeologica del territorio e avviando progetti finalizzati alla riqualificazione delle sponde fluviali. Si tratta di interventi non solo volti alla messa in sicurezza degli argini, ma anche alla riqualificazione paesaggistica di queste aree. In questa prospettiva possono essere letti gli interventi realizzati sulla sponda destra con la sistemazione di piazza Europa e la creazione della pista ciclabile lungo il fiume, e sulla sponda sinistra in corrispondenza del parco L'Eliana, dove la riqualificazione degli argini da un punto di vista paesaggistico diviene fondamentale non solo per garantire la sicurezza dei cittadini, ma anche nella prospettiva di valorizzare le caratteristiche paesaggistiche che da sempre hanno connotato il territorio di San Mauro.

Successivamente alla Variante 4 i Distretti urbanistici coinvolti dalla Variante 14 sono stati interessati da altri quattro provvedimenti urbanistici di limitata entità:

- la Variante n. 7 di adeguamento del PRGC. ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. sul Commercio stabilite dall'allegato A) alla D.C.R. N. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i., che ha individuato in sponda destra tre addensamenti commerciali e 2 localizzazioni commerciali L1.
- La Variante n. 5 di riconversione dell'ambito urbanistico RU.C2 da uso terziario a prevalente uso residenziale con contestuale cessione ad uso pubblico del Parco e della struttura del "Castelletto".
- La Variante n. 6 di completamento dell'ambito urbanistico AS3 con attribuzione di indice edificatorio alle aree di proprietà comunale per consentire un intervento a destinazione mista pubblica/privata, con cessione all'Amministrazione di un complesso di edilizio ad uso pubblico (SUL mq.1.050) e di aree attrezzate per servizi pubblici per complessivi 8.890 metri quadrati.
- La Variante strutturale n. 10, adottata per completare l'attuazione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", con la quale nel Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori Oltrepo sono stati individuati due nuovi ambiti urbanistici, RI.C.1A in via Musinet e C.N.C2A in via Torino e sono state alienati due piccoli lotti collocati in Lungo Po Venezia. Nel Distretto Sambuy è stato invece individuato il nuovo ambito urbanistico CN.S.9A posto in via Valle della Quiete.

## 7. Andamenti demografici tra il 1984 e il 2011

Tra il 1984 e il 2010, arco temporale nel quale si misurano gli effetti del vigente PRG, la popolazione di San Mauro ha registrato un aumento complessivo degli abitanti di poco superiore al 21% raggiungendo a gennaio 2011 la quota di 19.290 residenti, con un tasso medio di crescita annuo di San Mauro pari allo 0,79% rispetto alle proiezioni previste dal PRGC che ipotizzavano un tasso medio di crescita pari ad 1,5%.



Per quanto riguarda i Distretti Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy i dati aggiornati al novembre 2010 fotografano questa situazione:

ZONA	MASCHI	FEMMINE	TOTALI
Centro	1.866	2.004	3.870
Sant'Anna - Pescatori	1.597	1.670	3.267
Sambuy	1.381	1.465	2.846
<b>Totale sui Distretti</b>	<b>4.844</b>	<b>5.139</b>	<b>9.983</b>

## 8. La dotazione di standard urbanistici (LR 56/77 art. 21)

Rispetto alla dotazione di standard urbanistici per i Distretti interessati dalla Variante 14, segue la tabella di riepilogo aggiornata in occasione della Variante 10 al PRGC e che sarà oggetto di ulteriore affinamento nella fase di stesura del progetto preliminare.

### Centro - S. Anna - Pescatori

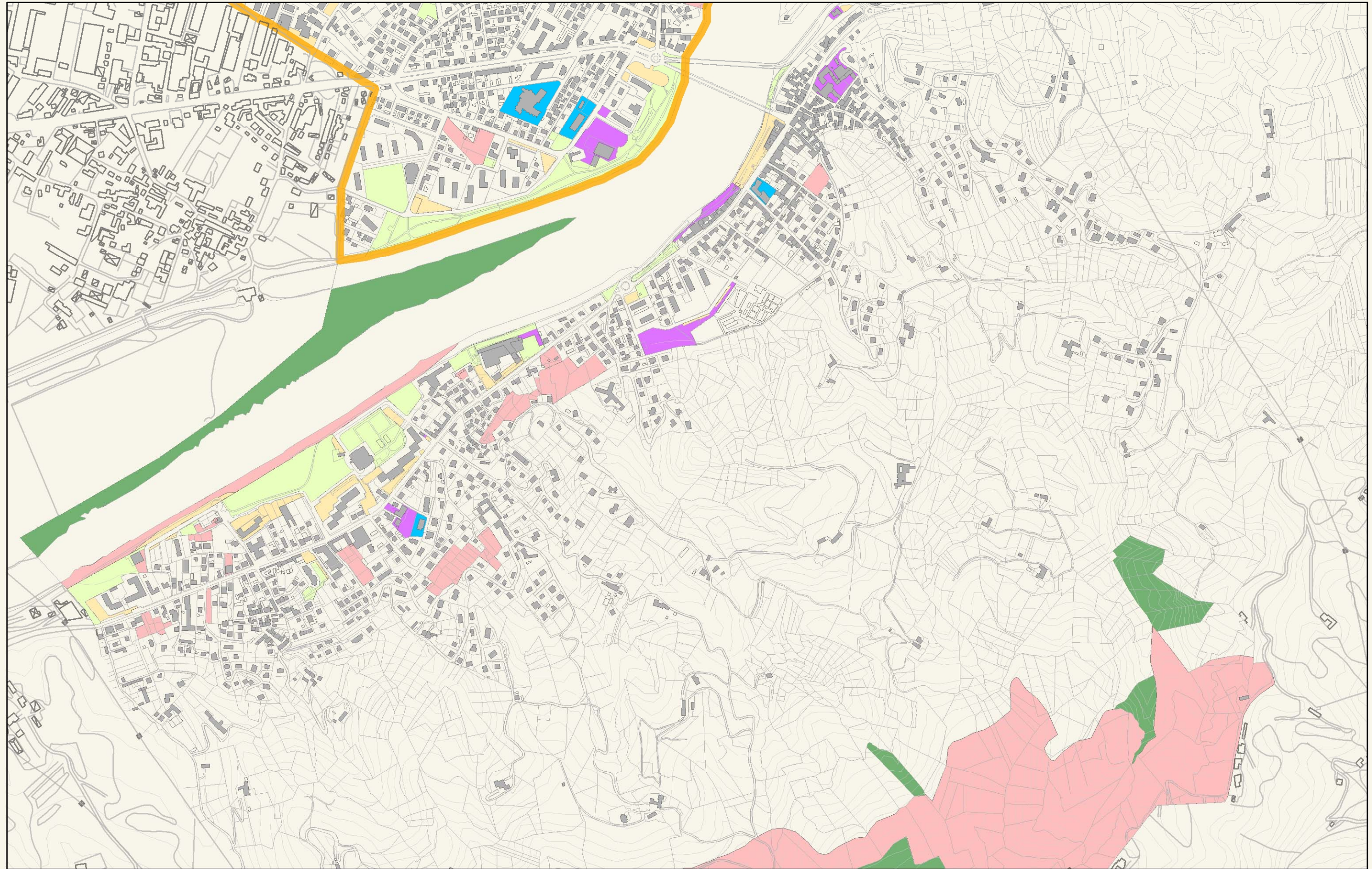
	mq/ab.	abitanti	fabbisogno	disponibilità	saldo
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>					
18 mq/ab	3,00	6.824	20.472	16.247	<b>-4.225</b>
<b>VERDE E SPORT</b>					
18 mq/ab	9,50	6.824	64.828	67.367	<b>2.539</b>
<b>ISTRUZIONE</b>					
18 mq/ab	3,00	6.824	20.472	14.226	<b>-6.246</b>
<b>PARCHEGGI</b>					
18 mq/ab	2,50	6.824	17.060	33.857	<b>16.797</b>

### Sambuy

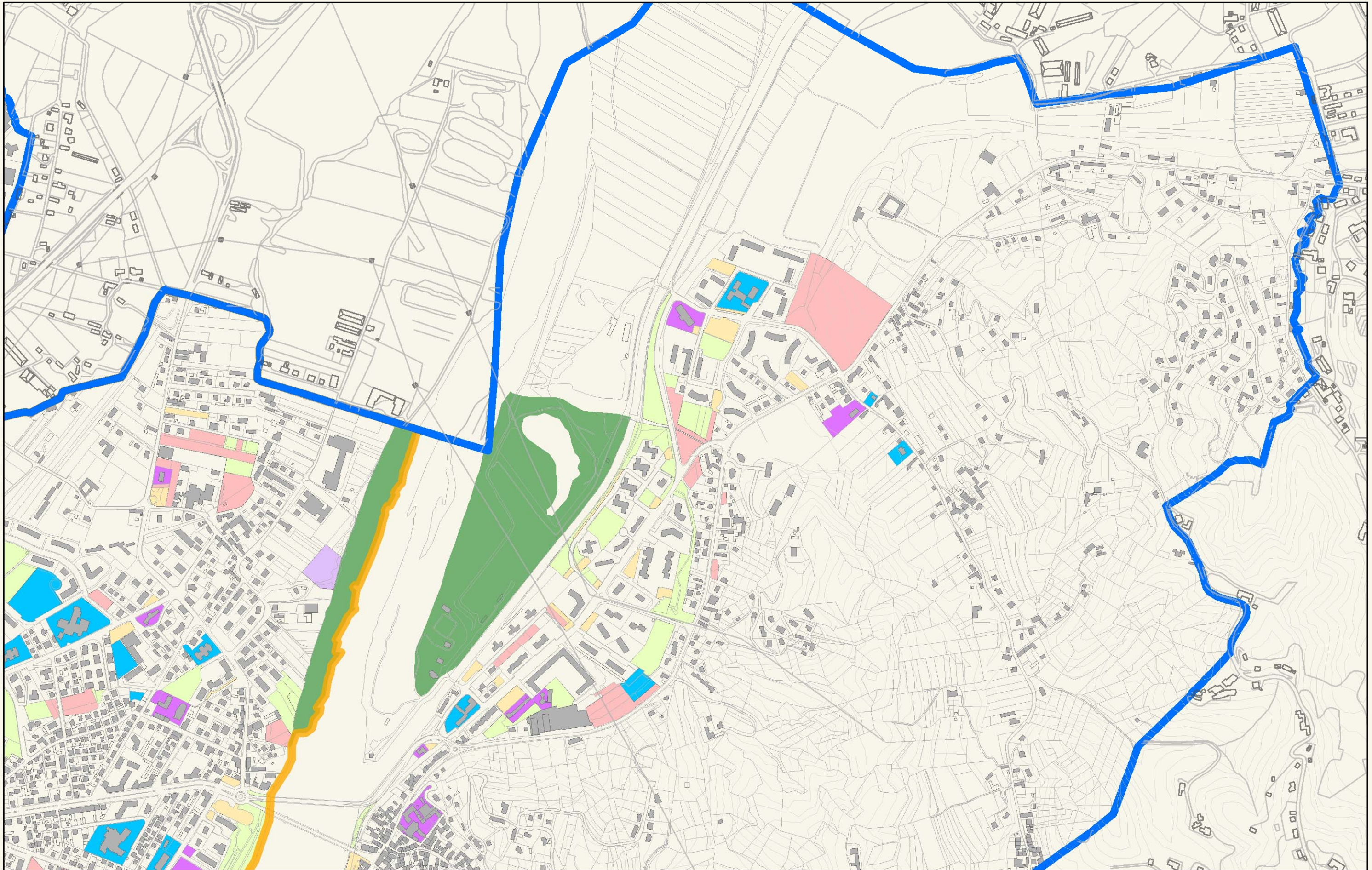
	mq/ab.	abitanti	fabbisogno	disponibilità	saldo
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>					
18 mq/ab	3,00	3.300	9.900	14.816	<b>4.916</b>
<b>VERDE E SPORT</b>					
18 mq/ab	9,50	3.300	31.350	206.430	<b>175.080</b>
<b>ISTRUZIONE</b>					
18 mq/ab	3,00	3.300	9.900	17.522	<b>7.622</b>
<b>PARCHEGGI</b>					
18 mq/ab	2,50	3.300	8.250	18.702	<b>10.452</b>

Dalla lettura dei dati emerge una ottima disponibilità di aree nel Distretto Sambuy che soddisfa tutte le dotazioni a standard di aree a servizi, rilevando anche un significativo surplus di aree destinate a verde attrezzato. Invece per il Distretto Centro, Sant'Anna e Pescatori La Variante 14 dovrà porsi come obiettivo di verificare con più attenzione le dotazioni che risultano sotto standard, attingendo anche dalle aree oggi vincolate a servizi ma non ancora acquisite a patrimonio dall'Amministrazione. Completeranno il quadro degli standard urbanistici le aree destinate ad una prospettiva di Parco Urbano (LR 56/77 art. 22) e le eventuali aree private asservite ad uso pubblico (oggi in fase di verifica da parte degli uffici).

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Istruzione    |  Attrezzature collettive |  Parco urbano |
|  Parcheggi     |  Area vincolata          |  |
|  Verde e Sport |  Servizi tecnologici     |  |



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Istruzione    |  Attrezzature collettive |  Parco urbano |
|  Parcheggi     |  Area vincolata          |  |
|  Verde e Sport |  Servizi tecnologici     |  |



## 9. La situazione geomorfologica e i vincoli nei Distretti in sponda destra

A seguito dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000, che ha interessato significativamente ampi settori edificati del territorio di San Mauro, sono stati condotti studi a carattere geologico, geomorfologico e sulla pericolosità dell'intero territorio comunale, finalizzati alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica degli strumenti urbanistici, così come previsto dal PAI.

Il lavoro svolto si è attenuto a quanto prescritto dalla Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni, dalla Circolare P.G.R. n° 7/LAP del 6/5/96 e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, nonché dalla D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656 "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e tenendo in considerazione i pareri della Regione Piemonte e dell'A.R.P.A.

Gli esiti degli studi prodotti sono poi confluiti nella Variante strutturale n°4 volta a prevedere la suddivisione dell'intero territorio comunale in tre classi, e relative sottoclassi, con pericolosità geologica differente a cui sono associate altrettante classi di idoneità ai fini urbanistici: a pericolosità nulla, a moderata pericolosità o a elevata pericolosità. Ciascuna di queste classi è sottoposta a prescrizioni di ordine geologico progressivamente più restrittive.

Dal punto di vista idrogeologico i Distretti Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy sono così classificati:

- La Classe I comprende porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
- Nella Classe II sono comprese porzioni di territorio nelle quali condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Sono classificate tali le aree edificabili caratterizzate da requisiti geotecnici incerti, perché penalizzate dalla pendenza o dalla scarsa portanza dei terreni, da settori di versante poco acclivi con potenziale criticità solo per eventi idrogeologici eccezionali, da settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni della copertura superficiale e aree ad incerta stabilità. La sottoclasse IIA1 comprende settori collinari con acclività generalmente inferiore a 22° (pendenza del 40% circa), non interessati da fenomeni gravitativi, esterni alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario. La sottoclasse IIA2 comprende i settori collinari con acclività pari o inferiore a 26°, non interessati da fenomeni gravitativi attivi e/o quiescenti, talora adiacenti ad aree ad acclività elevata, esterni alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario. Nella sottoclasse IIB1 rientrano i settori potenzialmente allagabili per fenomeni di rigurgito del reticolo idrografico secondario. La sottoclasse IIB2 comprende i settori di pianura in cui l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 m e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna. La





sottoclasse IIB3 comprende i settori potenzialmente inondabili da acque a bassa energia e limitata altezza. Si tratta di aree che non sono state inondate in occasione dell'evento del novembre 1994, mentre lo sono state in parte durante l'evento dell'ottobre 2000. Sono aree esterne al limite individuato per le fasce B e B di progetto del PAI .









- Nella Classe III rientrano le aree direttamente interessate alla dinamica dei corsi d'acqua, comprese nelle relative fasce di rispetto, ad acclività elevata e/o interessate da processi di versante o potenzialmente instabili. La sottoclasse Indifferenziata comprende porzioni del territorio, generalmente inedificate, in cui si ritiene che possano sussistere condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni. Nell'ambito di tale classe non va a priori esclusa la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, riconducibili alla classe II, la cui definizione è rimandata a successive varianti allo strumento urbanistico. Nella sottoclasse IIIA sono comprese le porzioni di territorio inedificate poste in ambito collinare e di pianura prevalentemente adiacenti al corso del Fiume Po con caratteri geomorfologici che le rendono non idonee ad ospitare nuovi insediamenti. Tali aree sono da considerarsi inedificabili. In sottoclasse IIIB2 sono inserite porzioni di territorio edificato comprese in ambiti caratterizzati da pericolosità geologica. In zone collinari tali ambiti si riferiscono a settori adiacenti a dissesti gravitativi e/o caratterizzati da acclività elevata. In zone di pianura e di fondovalle tali ambiti si riferiscono a settori localizzati immediatamente a tergo delle fasce B e B di progetto del PAI e quasi sempre coinvolti da fenomeni di inondazione/allagamento riconducibili all'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 e/o a settori potenzialmente coinvolgibili da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico secondario che potrebbero verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena dello stesso e del Fiume Po. La sottoclasse IIIB3 comprende alcuni dei settori edificati localizzati entro la fascia B del PAI, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario e nella perimetrazione di dissesti gravitativi quiescenti. La sottoclasse IIIB4 comprende alcuni dei settori edificati localizzati entro le fasce B e B di progetto del PAI e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario.





La tabella riepiloga, elencandole in ordine crescente di pericolosità geologica, le classi e le sottoclassi presenti nel Distretto Oltrepo che prevedono specifiche prescrizioni geologiche e la relativa estensione territoriale:

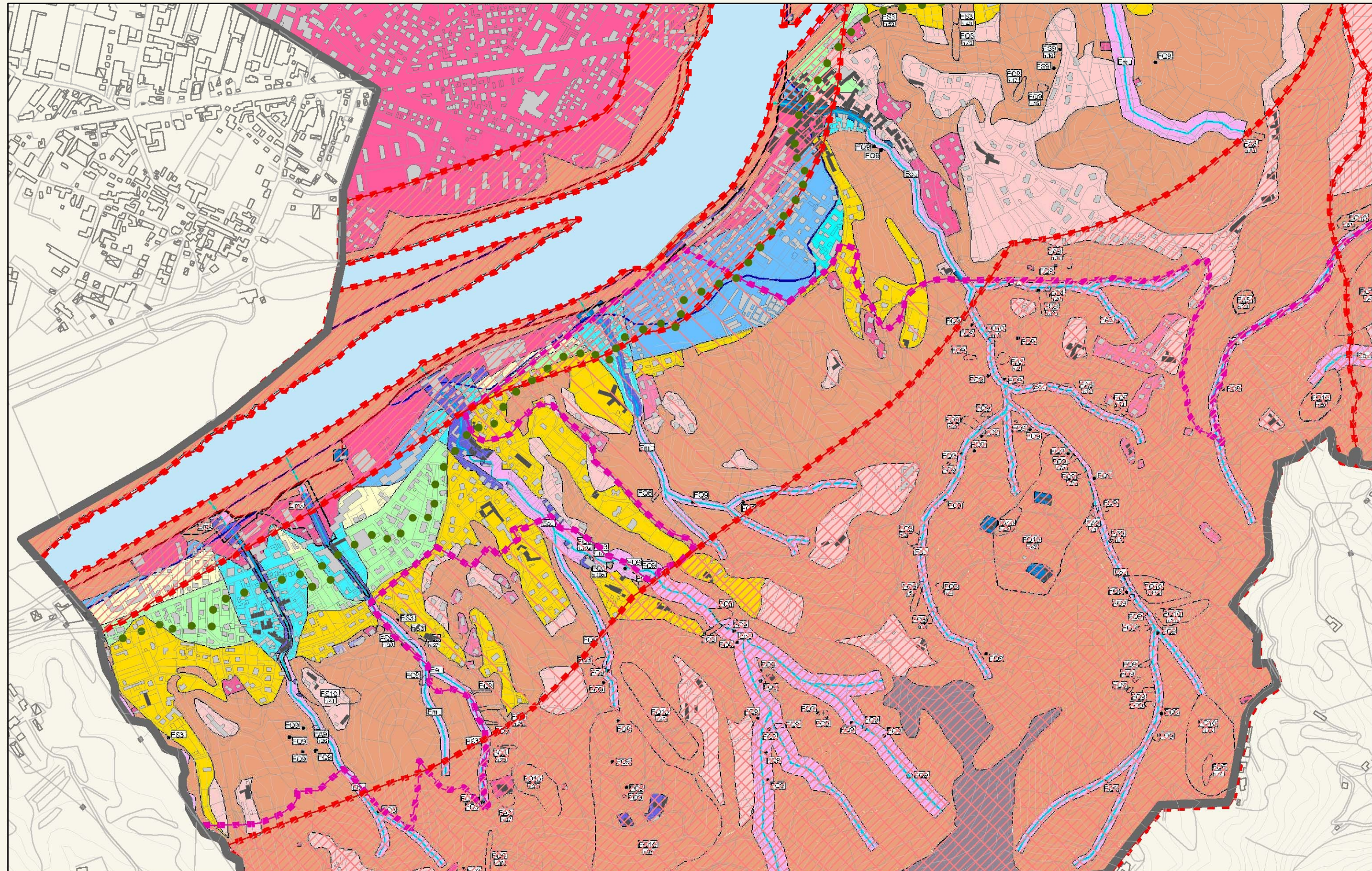
Classe/sottoclasse	Superficie mq.
I	447.706
II A1	783.537
II A2	783.023
II B1	75.246
II B2	464.763
II B3	142.716
III Indifferenziata	133.211
III A	5.004.809
III B2	208.067
III B3	75.801
III B4	29.345





Completano il sistema dei vincoli previsti per il Distretto Oltrepo i limiti delle fasce A, B e C del Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), le fasce determinate dalla Legge Galasso 431/85, i limiti del Parco Fluviale del Po tratto torinese, i limiti del Parco della Collina Torinese e gli edifici identificati dal PRGC come d'interesse storico o documentario.

-  Vincoli ambientali art 142 e 157 D.lgs 42/2004
-  Edificio di carattere storico o documentario da P.R.G.C.
-  Vincolo L.R. 45/89
-  Limite collina





-  Classe geologica I
-  Classe geologica IIA1
-  Classe geologica IIA1
-  Classe geologica IIB1
-  Classe geologica IIB2
-  Classe geologica IIB3
-  Classe geologica III INDIFFERENZIATA
-  Classe geologica IIIA

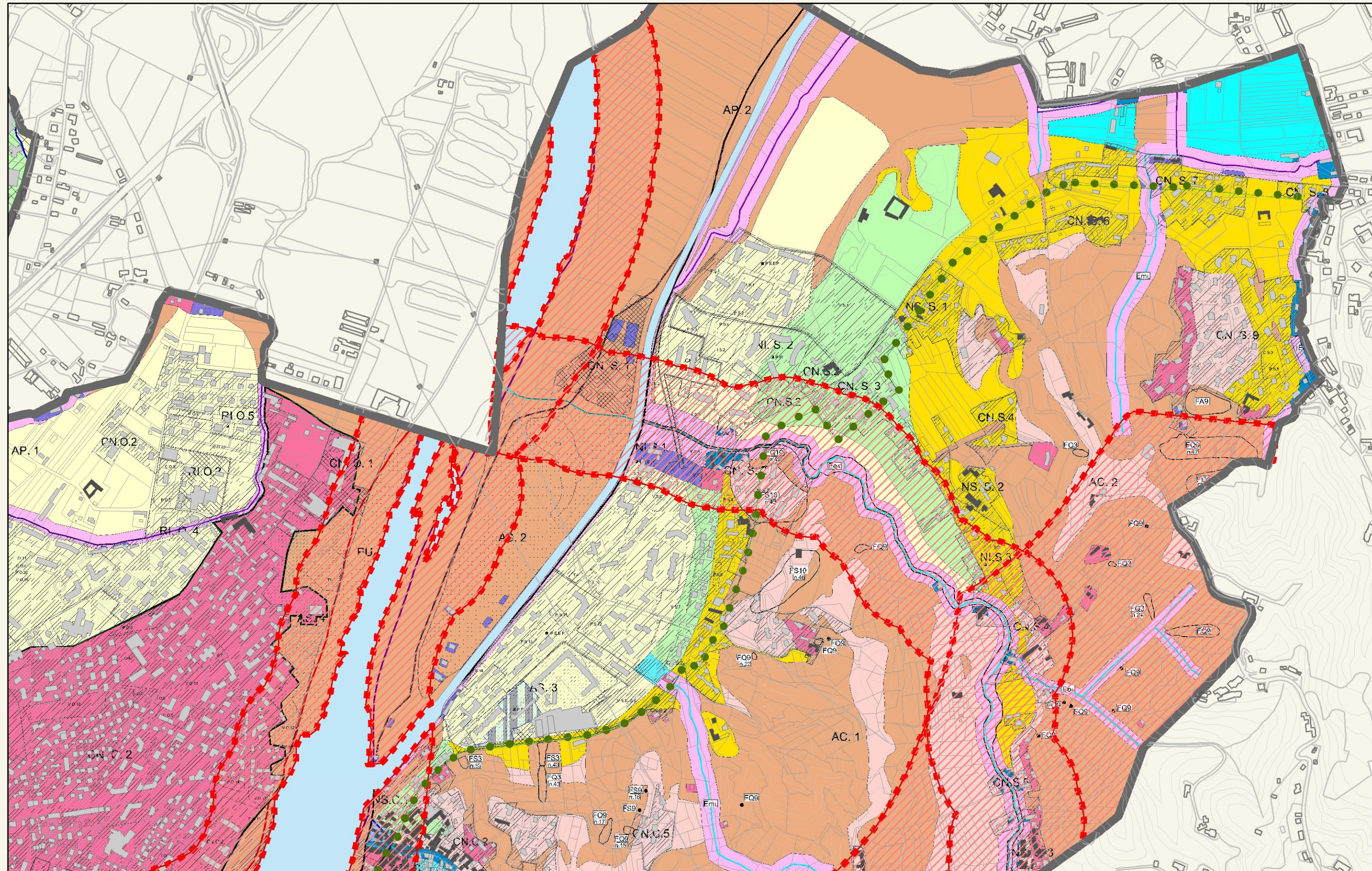
-  Classe geologica IIIB2
-  Classe geologica IIIB3
-  Classe geologica IIIB4
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali



-  Vincoli ambientali art 142 e 157 D.lgs 42/2004
-  Edificio di carattere storico o documentario da P.R.G.C.
-  Vincolo L.R. 45/89
-  Limite collina

-  Classe geologica I
-  Classe geologica IIA1
-  Classe geologica IIA1
-  Classe geologica IIB1
-  Classe geologica IIB2
-  Classe geologica IIB3
-  Classe geologica III INDIFFERENZIATA
-  Classe geologica IIIA

-  Classe geologica IIIB2
-  Classe geologica IIIB3
-  Classe geologica IIIB4
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali





## 10. Le impostazioni progettuali della Variante 14

La Variante 14 si fonda su un'impostazione urbanistica, già proposta in occasione del DP della Variante 11, che intende integrare in un unico intervento aree di trasformazione, zone di riconversione e forme di incentivazione alla riqualificazione e la sostituzione edilizia. Un disegno di riassetto urbano che intende coniugare interventi edilizi con l'esigenza di potenziare e rimodellare il sistema dei servizi pubblici dei Distretti coinvolti e consolidare il telaio infrastrutturale verde che caratterizza le sponde del fiume Po e la collina sanmaurese.

Infatti la Variante interviene su un territorio distinto dalla singolarità paesaggistica di San Mauro, compreso tra fiume e collina, ma anche della sua prerogativa di territorio sottoposto ad estesi vincoli di natura idro-geologica. Un sistema ambientale che presenta fragilità ma anche punti di forza su cui innescare un possibile sviluppo del territorio e delle sue centralità.

Nella definizione del progetto urbanistico due sono gli elementi che hanno costituito lo sfondo nel quale incardinare le proposte contenute nella Variante 14: inquadrare gli interventi nel sistema ambientale d'area vasta e definirli all'interno dei principi "per una pianificazione di qualità e sostenibile" tracciati dal Documento di Programmazione Urbanistica approvato dall'Amministrazione nel febbraio 2010.

In particolare si vogliono tradurre all'interno dell'impianto progettuale e normativo della Variante 14 e dello strumento di VAS, soluzioni praticabili e coerenti con i quattro ambiti sistemici prospettati come matrice per definire, supportare e valutare scelte di pianificazione urbana e così sintetizzabili:

- il sistema della qualità viene inteso nella sua accezione più ampia comprendendo indicatori di benessere sociale, di qualità fisica e funzionale dell'ambiente costruito, di livello ecologico - con obiettivi minimi di consumo delle risorse e di risparmio energetico, associato all'uso di energie da fonti rinnovabili e di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> - di qualità del paesaggio con attenzioni alle reti ecologiche, alla contestualizzazione degli interventi edilizi, alla mitigazione dell'impatto visivo di strutture urbane e produttive.
- il sistema dei principi con i quali si pone l'attenzione a criteri quali l'efficienza energetica attiva e passiva, l'uso razionale del suolo in ambito urbano coniugando densità edilizia e vivibilità dello spazio, il perseguire forme compatibili di mix funzionale con l'obiettivo di evitare recinti urbani monofunzionali, l'attenzione alla qualità dell'architettura in relazione ai contesti nei quali essa s'inserisce e come espressione dell'identità locale.
- I sistemi territoriali che vanno considerati in forma integrata e all'interno di un equilibrato rapporto tra pubblico e privato per interconnettere il sistema ambientale con quello insediativo, della mobilità e dei servizi collettivi.
- il sistema degli assetti strutturali che individua all'interno del territorio d'intervento i tessuti insediativi da conservare/tutelare, le parti di città da consolidare/migliorare, le parti da riqualificare/trasformare e gli ambiti da urbanizzare/qualificare.

In questa cornice e con l'obiettivo di ridurre nel tempo le emissioni di CO<sub>2</sub>, il sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali di un territorio nel quale s'interviene per promuovere un rinnovato habitat urbano dovrebbe prevedere azioni rivolte principalmente:

- alla tutela e risanamento di aria e acqua e alla prevenzione del loro inquinamento;
- a garantire la presenza di ambienti naturali e la salubrità dell'ambiente urbano;
- alla gestione integrata del ciclo idrico;
- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- alla salvaguardia di un adeguato livello di permeabilità dei suoli;
- alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- a promuovere qualità insediativa, architettonica ed edilizia dello spazio urbano e del suo assetto funzionale con una equilibrata compresenza di attività compatibili, migliorando l'efficienza energetica e l'impatto ambientale con obiettivi di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> in linea con le programmazioni a scala locale e globale;
- ad incentivare infrastrutture per la mobilità sostenibile.

Intorno a questi spunti metodologici saranno costruiti gli sviluppi progettuali della Variante 14 con l'obiettivo di rafforzare il dialogo tra strumenti urbanistici e di valutazione ambientale strategica. Un aspetto per il quale si confida in una collaborazione interistituzionale che potrà trovare la sua sintesi in seno alla Conferenza di Pianificazione come adeguata sede nella quale perfezionare, soprattutto per gli argomenti di maggiore complessità attuativa, i contenuti proposti nell'attuale fase di Documento Programmatico che, come anticipato, si possono così sintetizzare:

- Avviare il riassetto dei Distretti Urbanistici Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy con interventi integrati di trasformazione, completamento e riconversione, con i quali incentivare forme di riqualificazione del tessuto urbano consolidato, processi di sostituzione edilizia, il potenziamento del sistema dei servizi pubblici di Distretto e il consolidamento delle aree fluviali e collinari con una vocazione ambientale in coerenza con le linee guida tracciate dai progetti del PTI "Reti 2011" e "Greenway" in Corona Verde.
- Promuovere il recupero e rivitalizzazione del Centro Storico e dei Nuclei Storici Secondari con strategie di rigenerazione del tessuto storico in un equilibrio tra la conservazione di elementi storici caratterizzanti e forme di incentivazione alla riqualificazione edilizia. Con particolare attenzione a favorire forme di mixitè funzionale per attrarre attività qualificanti, promuovere incentivi per interventi a basso impatto ambientale ed alta efficienza energetica, aumentare l'accessibilità al Centro Storico e favorire la formazione di isole pedonali anche promuovendo forme di mobilità sostenibile.
- Avviare il percorso per definire aree di completamento degli ambiti urbanizzati di bassa collina e di due nuovi impianti urbanistici posti lungo la via Rivodora e la strada provinciale 590, Rivodora e Scursatone, a completamento della trama urbana esistente. Impianti di nuova generazione,

integrati nel sistema del verde, a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica. Insediamenti in grado di garantire elevati standard edilizi e tipologie residenziali che si armonizzino con il contesto ambientale in cui s'inseriscono, riducendo il più possibile il consumo di suolo e promuovendo nuove forme dell'abitare e l'integrazione con destinazioni d'uso compatibili a quella residenziale quali il commercio di vicinato, il piccolo artigianato, il terziario direzionale e ricettivo o i servizi alla residenza. Una proposta urbanistica che tende ad attrarre operatori orientati verso soluzioni residenziali differenti da quelle maggiormente diffuse all'interno dei grandi ambiti di trasformazione che si stanno avviando nel quadrante nord-est dell'area metropolitana.

- Facilitare il completamento dell'ultima area di Ristrutturazione Urbanistica, la RU.C1, realizzata solo in parte, introducendo la possibilità della destinazione residenziale a fronte di una drastica riduzione dell'indice edificatorio e del contestuale recupero della "Cascina Biette".
- Confermare le condizioni urbanistiche per consolidare sul territorio di San Mauro il disegno del sistema del verde fluviale e collinare tracciato dai grandi progetti di Tangenziale Verde, Torino Città d'Acque, Corona Verde e il PTI "Reti 2011", connettendo le numerose preesistenze presenti sul territorio comunale in un quadro urbanistico unitario e di carattere sovracomunale.
- Incentivare processi di riqualificazione o di sostituzione edilizia, in coerenza con il contesto nel quale s'interviene e con quanto anticipato e proposto con la Variante 11, realizzati con criteri di sostenibilità e che interessi unità edilizie con una soglia volumetrica fino a 2.400 metri cubi, con particolare attenzione ai tessuti urbani più degradati o realizzati tra il primo dopoguerra e la fine degli anni '80.
- Utilizzare e adattare al contesto della Variante 14 lo strumento della perequazione urbanistica esteso a tutti i comparti di trasformazione, completamento, riconversione o di interesse pubblico.
- Indicare le forme ritenute più opportune, e contestualizzate rispetto alla dimensione tecnico-amministrativa di San Mauro, per gestire i rapporti tra pubblico e privato nella fase di promozione, gestione e attuazione della Variante 14.
- Definire le politiche che consentano di destinare una quota degli interventi a forme convenzionate di accesso alla casa o a luoghi del lavoro cercando di privilegiare le fasce sociali più giovani o con maggiore necessità di sostegno.
- Contenere il carico urbanistico residenziale complessivo su San Mauro, sommando gli effetti teorici della Variante 14 a quelli della Variante 11, entro la soglia prevista dal vigente PRG di 23.527 abitanti.

Infine si ritiene che particolare attenzione dovrà essere posta sulla necessità di definire le forme più opportune, e contestualizzate alla scala amministrativa d'intervento, per sperimentare nuove forme di gestione di processi complessi di trasformazione urbana approfondendo nelle diversi sedi alcuni temi:

- la definizione di modelli insediativi compatibili con nuovi standard di qualità urbana, edilizia ed ambientale;
- gli strumenti all'Amministrazione per governare le forme di convenzione tra pubblico e privato
- la gestione e l'utilizzazione degli indici urbanistici pubblici assegnati all'Amministrazione per incentivare l'attuazione delle trasformazioni, per attuare interventi di interesse pubblico (edilizia sociale o attrezzature di servizio) o di valorizzazione patrimoniale;
- la gestione delle fasi attuative della Variante garantendo la regia pubblica dei piani urbanistici esecutivi - siano essi di iniziativa pubblica o privata - a cui saranno assoggettate le aree di trasformazione, riconversione e riqualificazione;
- la promozione delle progettualità messe in campo e l'adeguato supporto a privati ed operatori interessati alle trasformazioni;
- le procedure da attuare per l'informazione e la consultazione della cittadinanza.

Infine la Variante 14 completa il disegno urbanistico proposto dall'Amministrazione per i Distretti urbanistici a carattere prevalentemente residenziale. Si delinea così nel quadro d'unione tra le proposte formulate con le Varianti 11 e 14 e lo scenario di assetto urbanistico ipotizzato per i Distretti Oltrepo, Centro, Sant'anna, Pescatori e Sambuy, con l'intento di offrire nuove opportunità urbanistiche al territorio restando all'interno delle grandezze di carico urbanistico impostate con la Variante Generale del 1986, che si attestava ad una popolazione di circa 23.500 abitanti, e per il quale il Piano era stato dimensionato.

Resta da sottolineare che sia la Variante 14 che la Variante 11 oggi sono nella fase di Documento Programmatico, dunque all'inizio di un percorso di definizione e di discussione sui contenuti futuri, sottoposti ai pareri delle Conferenze di Copianificazione e che saranno definiti, puntualizzati e tradotti nei rispettivi progetti preliminari, che di fatto rappresenteranno gli effettivi strumenti urbanistici generali per i quali entrerà in vigore la condizione di salvaguardia in attesa di una loro successiva adozione definitiva.

## 11. Gli strumenti urbanistici proposti dalla Variante 14

La proposta di attuazione urbanistica della Variante 14, prevista lungo un arco temporale di 20 anni, si struttura attraverso un set di strumenti con un impostazione innovativa che deriva dall'esperienza maturata con il DP della Variante 11.

Gli obiettivi sono molteplici e confermano la scelta di adottare gli strumenti urbanistici già proposti per il Distretto Oltrepo:

- utilizzare il metodo della perequazione urbanistica, adattata al complesso quadro geomorfologico di contesto, per assegnare le capacità edificatorie alle aree interessate da possibili nuove urbanizzazioni;
- fornire l'Amministrazione di nuovi strumenti per governare le trasformazioni e incentivare l'attuazione urbanistica;
- assegnare all'Amministrazione una propria capacità edificatoria per promuovere politiche sulla casa e sui servizi;
- introdurre elementi di premialità per la riqualificazione o la sostituzione edilizia;
- favorire uno sviluppo urbanistico ordinato con l'individuazione di ambiti unitari d'intervento incoraggiando il modello della concertazione tra pubblica amministrazione, proprietà e operatori privati.

### La perequazione e i comparti edificatori

Lo strumento della perequazione viene applicato agli ambiti di nuova previsione con potenziali possibilità di futura urbanizzazione, secondo il principio per il quale i proprietari partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e in modo indifferente rispetto alle destinazioni e prestazioni richieste. L'individuazione delle aree discende dalle analisi territoriali e dalle scelte operate nel progetto di Variante, con l'obiettivo di coniugare processi di completamento e riqualificazione dei Distretti urbanistici coinvolti con la contestuale acquisizione di un esteso patrimonio di aree pubbliche senza l'utilizzo della vincolistica e dell'esproprio.

Le aree potenzialmente urbanizzabili proposte nella Variante 14, da cui discenderanno i relativi comparti perequativi, sono state individuate secondo i seguenti criteri:

- libere da edificazione e prive di vincoli geologici di inedificabilità (previsti dalla Classe IIIA);
- superficie fondiaria superiore a mq 1.000;
- non soggette ai vincoli della 45/89 (vincoli idrogeologici) e del DM 01.08.85 (Galassini);
- non collocate in declivi con pendenze superiori al 30%;
- non classificate dalla Carta di uso dei Suoli come "boschive a latifoglie miste".

La verifica di congruità di tali condizioni sarà effettuata puntualmente in sede di progetto preliminare per confermare gli ambiti ipotizzati nel presente DP.

Con la perequazione, i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal PRG, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Si parla di perequazione fondiaria quando la contribuzione alle dotazioni territoriali avviene attraverso la cessione di suoli; qualora invece la contribuzione sotto forma di suoli sia integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure da servizi di manutenzione urbana, si parla di perequazione integrata.

Ai fini dell'attuazione negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica, il PRG provvede a individuare i comparti edificatori. Il comparto edificatorio costituisce l'unità minima di intervento che comprende l'insieme delle aree di trasformazione, per le quali il PRG definisce le quantità da destinare alla edificazione e le quantità da cedere all'Amministrazione comunale. Il comparto può essere di tipo continuo, quando comprende aree adiacenti tra loro, oppure di tipo discontinuo, quando include aree localizzate in parti diverse della città, con soluzione di continuità spaziale.

L'attuazione dei comparti di trasformazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) che li riguardi nella loro interezza. La quota minima di aree da cedere, le infrastrutture per l'urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, i servizi di manutenzione urbana da assicurare, le modalità di trasferimento dei diritti edificatori saranno disciplinati nella convenzione stipulata a seguito dell'approvazione del SUE. L'attuazione di un SUE può avvenire per iniziativa pubblica o privata, anche attraverso procedure concorsuali promosse dall'Amministrazione o da operatori privati.

In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica ai sensi della LR 56/77.

Tutti gli interventi SUE sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione e di consultazione della cittadinanza.

### Componenti dell'edificabilità nei comparti di trasformazione

L'edificabilità complessiva prevista per i comparti perequativi è determinata dalla somma:

- dell'edificabilità derivante da Indice Perequativo spettante ai proprietari delle aree da trasformare, determinato sulla base della classificazione del territorio, destinato al libero mercato e ad edilizia sociale di iniziativa privata. L'indice perequativo riguarda tutte le aree, sia quelle in cessione al Comune che quelle riservate alla realizzazione degli interventi edilizi privati;
- dell'edificabilità derivante da Indice Pubblico spettante all'Amministrazione. L'Amministrazione comunale, in sede di strumento attuativo, verifica la distribuzione delle propria capacità

edificatoria tra i vari comparti e la destinazione prevista per realizzare edilizia sociale e/o opere di urbanizzazione, o valuta l'eventuale trasformazione, completa o in quota parte, del proprio indice in indice privato allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento.

#### Edificabilità premiale prodotta da attività di riqualificazione o sostituzione edilizia

La Variante 14 ripropone la sperimentazione di uno strumento urbanistico, pensato nell'estensione della Variante 11, che intende porre l'attenzione sulla necessità di interpretare a scala locale possibili modalità per incentivare politiche di riqualificazione o di sostituzione edilizia con criteri di sostenibilità urbana, basandosi su quanto già introdotto dalla Legge Regionale 20/2009 e recentemente aggiornata dalla Regione Piemonte.

La proposta è orientata verso edifici con un volume massimo di 2.400 metri cubi - un taglio molto diffuso sul territorio di San Mauro - per i quali viene introdotta la possibilità d'intervento in riqualificazione o sostituzione, fatto salvo il rispetto degli indici urbanistici di zona quali altezza massima, massima superficie coperta, distanza dai confini, ribaltamenti e confrontante, ecc.

Per la natura del territorio coinvolto dalla Variante 14, in sede di progetto preliminare questo particolare provvedimento dovrà essere attentamente valutato sulla base di specifici studi, così da poter definire criteri d'intervento coerenti con i diversi contesti.

In linea generale la proposta è così articolata:

- Per attività di ampliamento con ristrutturazione edilizia dell'intero complesso, si propone di concedere una potenzialità edificatoria premiale pari al 20% del volume esistente di cui fino a mc 1.200 concessa in deroga agli strumenti urbanistici così come previsto ai sensi della L.20/2009 Regione Piemonte mentre l'eventuale quota in eccedenza, fino ai mc 2.400, determina carico urbanistico e può essere trasferita in ambiti di trasformazione.
- Per attività di demolizione e ricostruzione dell'intero complesso si propone di concedere una potenzialità edificatoria pari al 30% del volume esistente con le stesse modalità previste per l'ampliamento con ristrutturazione edilizia.
- Per attività di demolizione e ricostruzione di un blocco di edifici contigui, proposto all'Amministrazione da una proprietà o da un gruppo di proprietari, e con caratteristiche di ambito unitario d'intervento per il quale si preveda una densificazione della tipologia edilizia esistente, si propone di concedere una potenzialità edificatoria pari al 50% della somma dei volumi esistenti, che determina carico urbanistico da verificarsi in sede di strumento urbanistico esecutivo, la cui eventuale quota in eccedenza rispetto alle capacità edificatorie del lotto oggetto d'intervento, può essere trasferita in aree di trasformazione.

L'ambito unitario s'intende definito dalla presenza di più complessi edilizi inferiori a 2.400 metri cubi, con caratteristiche di contiguità dei lotti di proprietà, con una superficie fondiaria complessiva (come somma dei singoli lotti) con capacità di accogliere il nuovo intervento con un rapporto di copertura massimo pari al 30% della superficie fondiaria o migliorativo di almeno il 10% di quello esistente prima dell'intervento.

Si conferma nella Variante 14 quanto già affermato su questo particolare tema nello sviluppo della Variante 11, ovvero sarà necessario approfondire in sede di progetto preliminare gli aspetti legati all'attuazione urbanistica introdotta da questo tipo di norma a scala comunale, il suo rapporto con la normativa regionale (recentemente aggiornata), anche attraverso l'utilizzo di casi studio, ed inoltre comprendere con più attenzione i meccanismi o i fenomeni che si possono generare a scala territoriale, rispetto a consistenze che oggi non sono realisticamente prevedibili, e quali siano gli strumenti più opportuni per governarli.

#### Il Centro storico ed i nuclei storici secondari

La Variante 14 potrà rappresentare l'occasione per rivisitare e aggiornare la normativa sul Centro storico principale e sui nuclei secondari al fine di identificare strategie integrate, in un equilibrato rapporto tra conservazione di elementi storici caratterizzanti e forme di incentivazione alla riqualificazione urbana ed edilizia. In particolare, a partire da un'analisi dettagliata delle condizioni insediative, s'intende favorire forme di mixité funzionale in grado di attrarre nuove attività qualificanti per il tessuto urbano storico, promuovere incentivi per interventi edilizi di riqualificazione a basso impatto ambientale ed alta efficienza energetica, aumentare l'accessibilità al Centro Storico e favorire la formazione di isole pedonali o forme di mobilità sostenibile.

#### Gli indici urbanistico-ecologici

La definizione dell'impianto della Variante 14 sarà anche l'occasione per consolidare quanto introdotto recentemente con la Variante 10 e ripreso dalla Variante 11, in materia di indicatori ecologici a scala urbanistica.

In particolare verrà meglio definito ed esteso a tutti i distretti urbanistici l'indice che esprime il rapporto minimo ammissibile della permeabilità dei suoli rispetto alle superfici territoriali o fondiarie. Nonché il parametro della densità arborea ed arbustiva, come forma di compensazione ambientale espresso in rapporto al numero di alberi ad alto fusto e/o al numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie assunta a riferimento dalle norme del Piano. Rispetto alle prescrizioni in materia di efficienza energetica e di sostenibilità ambientale degli impianti edilizi, si opererà per meglio precisare gli indicatori prestazionali attesi e gli strumenti proposti al fine di coordinare le norme urbanistiche con il sistema di monitoraggio prescritto dalla VAS e con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

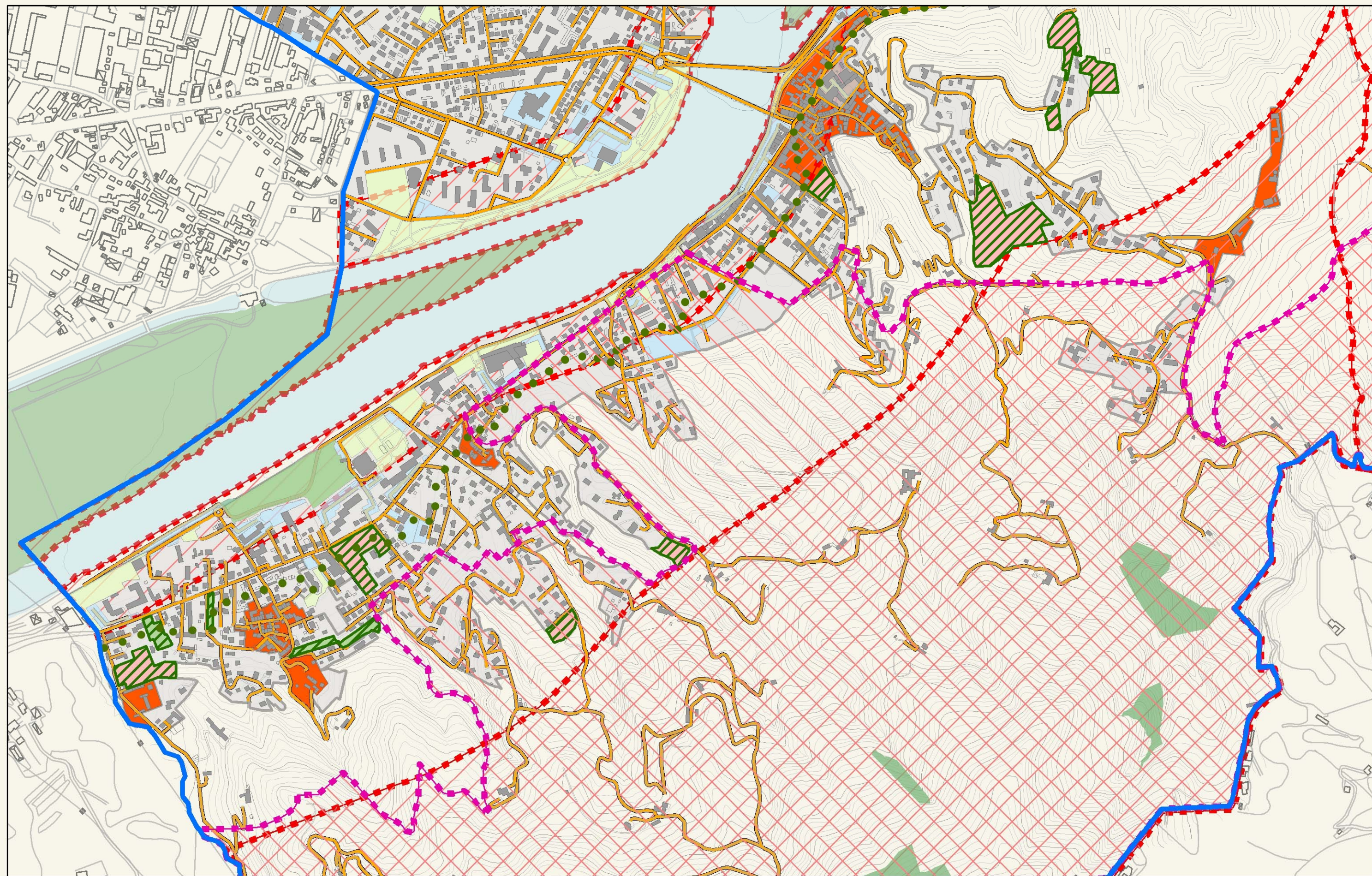
#### Sviluppi progettuali nel Progetto Preliminare

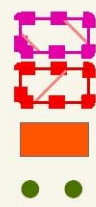
Nello sviluppo del percorso progettuale previsto per la redazione del Progetto Preliminare sarà cura dell'Amministrazione, oltre ad affinare le proposte di strumentazione urbanistica sulla base delle osservazioni raccolte nelle sedi istituzionali e dal territorio, arricchire il provvedimento con prefigurazioni insediative e simulazioni volumetriche per verificare gli impatti che potrà produrre l'attuazione della Variante e gli scenari di trasformazione urbana ad essa connessi.

- Vincolo LR 45/89
- Vincoli ambientali art. 142 e 157 D.lgs 42/2004
- Nuclei storici
- Limite collina

- Sevizi pubblici
- Parco urbano
- Verde e sport
- PTI

- Area di urbanizzazione
- Area ad uso pubblico



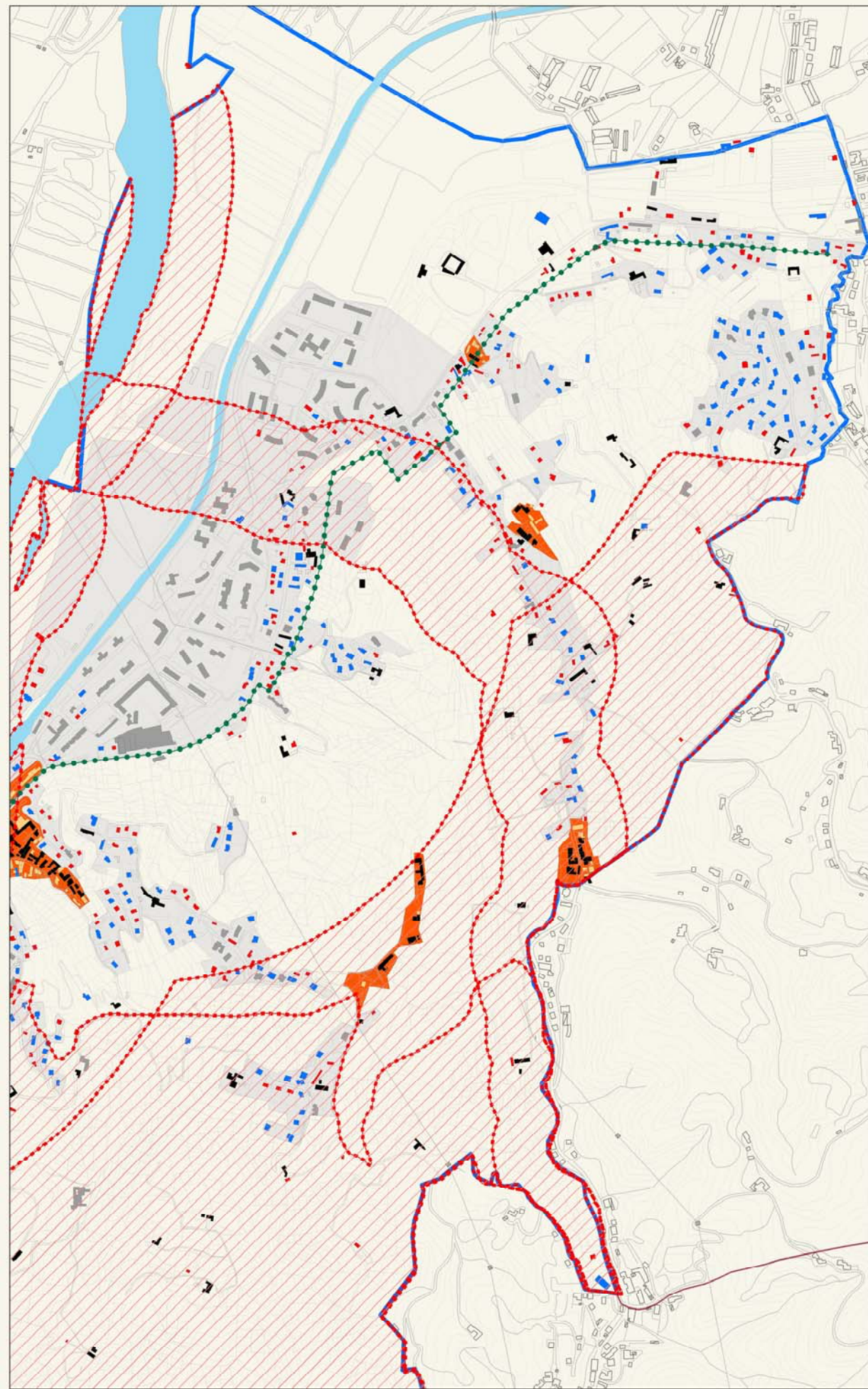
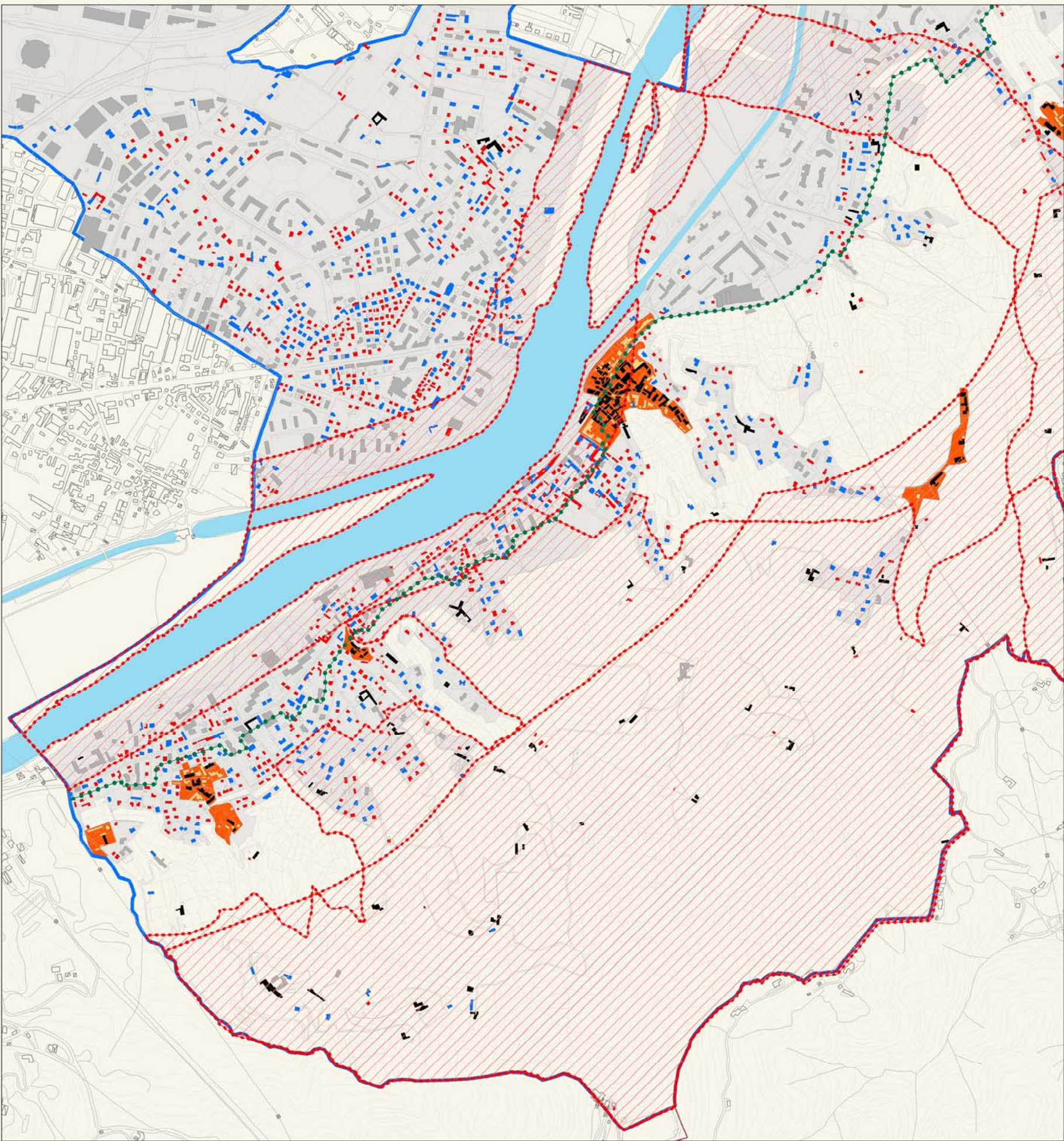


Vincolo LR 45/89  
Vincoli ambientali art. 142 e 157 D.lgs 42/2004  
Nuclei storici  
Limite collina

Sevizi pubblici  
Parco urbano  
Verde e sport  
PTI

Area di urbanizzazione  
Area ad uso pubblico





## 12. Le consistenze proposte dalla Variante 14

Sulla base dell'impianto progettuale proposto con la Variante 14 le consistenze ipotizzate dall'Amministrazione per l'arco temporale 2011/2031, da verificarsi in sede di progetto preliminare, possono essere così riassunte:

### Ambiti di potenziale urbanizzazione

Indice Perequativo:	0,15/0,17	mq/mq
Indice Pubblico:	0,02	mq/mq
Superficie Territoriale:	262.850	mq
SLP Max Residenziale (90%):	34.300	mq
SLP Max Terziario (10%):	3.400	mq
Superficie Min in cessione ad uso pubblico:	66.000	mq
Rapporto di Copertura max:	12/15	%
Altezza Max:	2	PFT
Indice di consumo del suolo (RC/ST)	0,096	

### Ambito di Ristrutturazione Urbanistica

Indice Perequativo:	0,38	mq/mq
Indice Pubblico:	0,02	mq/mq
Superficie Territoriale:	9.700	mq
SLP Max Residenziale (80%):	3.100	mq
SLP Max Terziario (20%):	800	mq
Superficie in cessione ad uso pubblico:	3.000	mq
Rapporto di Copertura max:	30	%
Altezza Max:	3	PFT

### Totale consistenze proposte in V14

Superficie Territoriale:	272.550	mq
SLP Residenziale:	44.000	mq
SLP Terziario:	4.200	mq
Superficie Min in cessione ad uso pubblico:	69.000	mq

### Rapporto tra abitanti e previsioni PRG 1986

ZONA	AB. 2010	PRG 1986	Differenza
Centro, Sant'Anna Pescatori	7.137	6.081	+1.056
Sambuy	2.846	5.666	-2.820
<b>Totale</b>	<b>9.983</b>	<b>11.747</b>	<b>-1.764</b>

### Carico urbanistico teorico per I Distretti sponda Dx al 2030

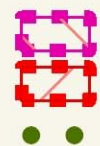
Abitanti teorici V14:	1.200
Abitanti insediati 2010:	9.983
Abitanti in previsione al 2030:	11.183

### Aree a servizi residenziali

Esistenti (V10)	389.172
Previsti con V14	69.000
<b>Totale previsti</b>	<b>458.172</b>
Abitanti 2011	9.983
Abitanti Previsti V14	1.200
<b>Abitanti Teorici</b>	<b>11.183</b>
Dotazione minima richiesta	201.294
<b>Saldo aree a servizi</b>	<b>+256.878</b>

Quota parte di questa eccedenza potrà essere destinata per servizi a standard di interesse generale, previsti dall'22 LR 56777 per comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

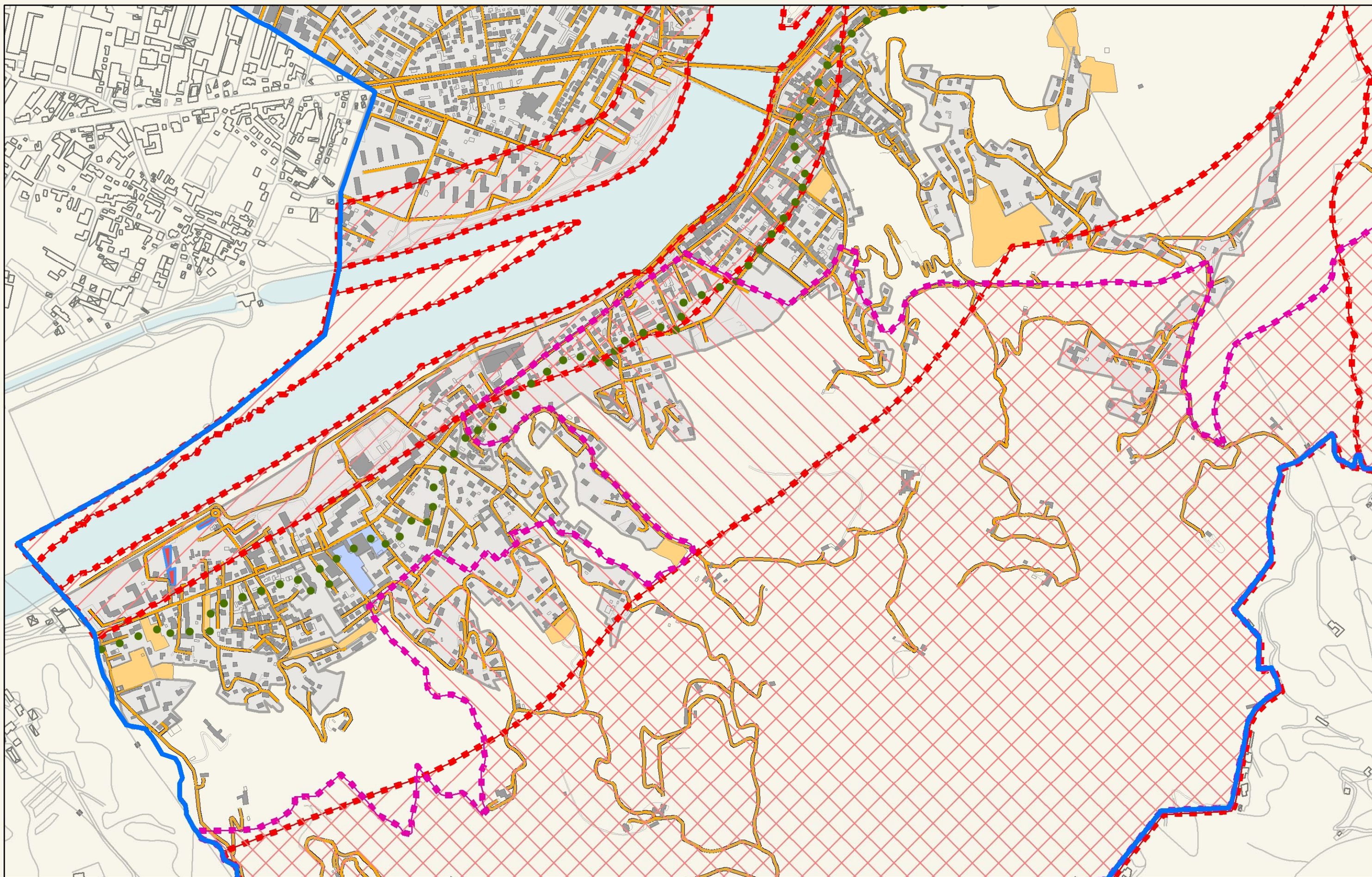


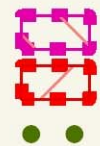


Vincolo LR 45/89  
Vincoli ambientali art. 142 e 157 D.lgs 42/2004  
Limite collina



Area alienata con V10 al PRGC  
Area soggetta ad indice perequativo  
Area di ristrutturazione urbanistica

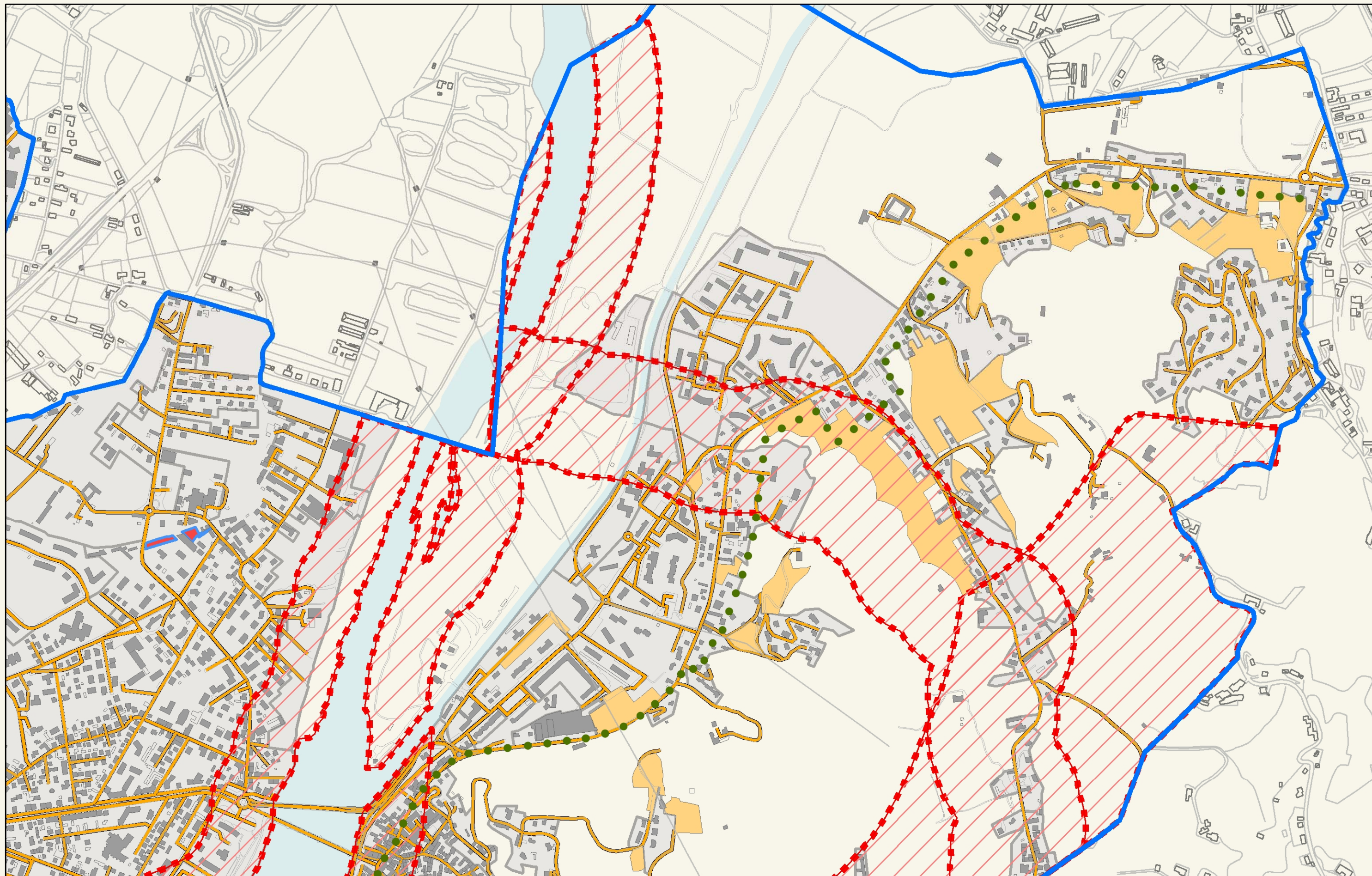




Vincolo LR 45/89  
Vincoli ambientali art. 142 e 157 D.lgs 42/2004  
Limite collina



Area alienata con V10 al PRGC  
Area soggetta ad indice perequativo  
Area di ristrutturazione urbanistica



### 13. Scenario di assetto in attuazione alle Varianti 11 e 14

Sulla base delle consistenze proposte con gli impianti urbanistici tracciati dai Documenti programmatici delle Varianti 11 per il distretto Oltrepo e 14 per i distretti Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy, lo scenario di quadro generale ipotizzabile nell'arco temporale 2010/2030 e da verificarsi in sede di progetto preliminare, può essere così riassunto:

#### Consistenze in nuove ambiti proposti in Variante

Superficie Territoriale:	620.150	mq
SLP Residenziale:	155.920	mq
SLP Terziario:	32.180	mq
Superficie Min in cessione ad uso pubblico:	274.500	mq

#### Carico urbanistico teorico

Abitanti teorici in Variante:	4.250
Abitanti insediati 2011:	19.290
Abitanti teorici al 2030:	23.540
Abitanti previsti dal vigente PRG	23.527

#### Aree a servizi residenziali

Esistenti	638.796
Previsti con Varianti	274.500
Totale previsti	<u>913.296</u>
Abitanti Teorici	23.540
Dotazione minima richiesta	506.669
Saldo aree a servizi	+406.627

Quota parte di questa eccedenza potrà essere destinata per servizi a standard di interesse generale, previsti dall'22 LR 56777 per comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

V.14

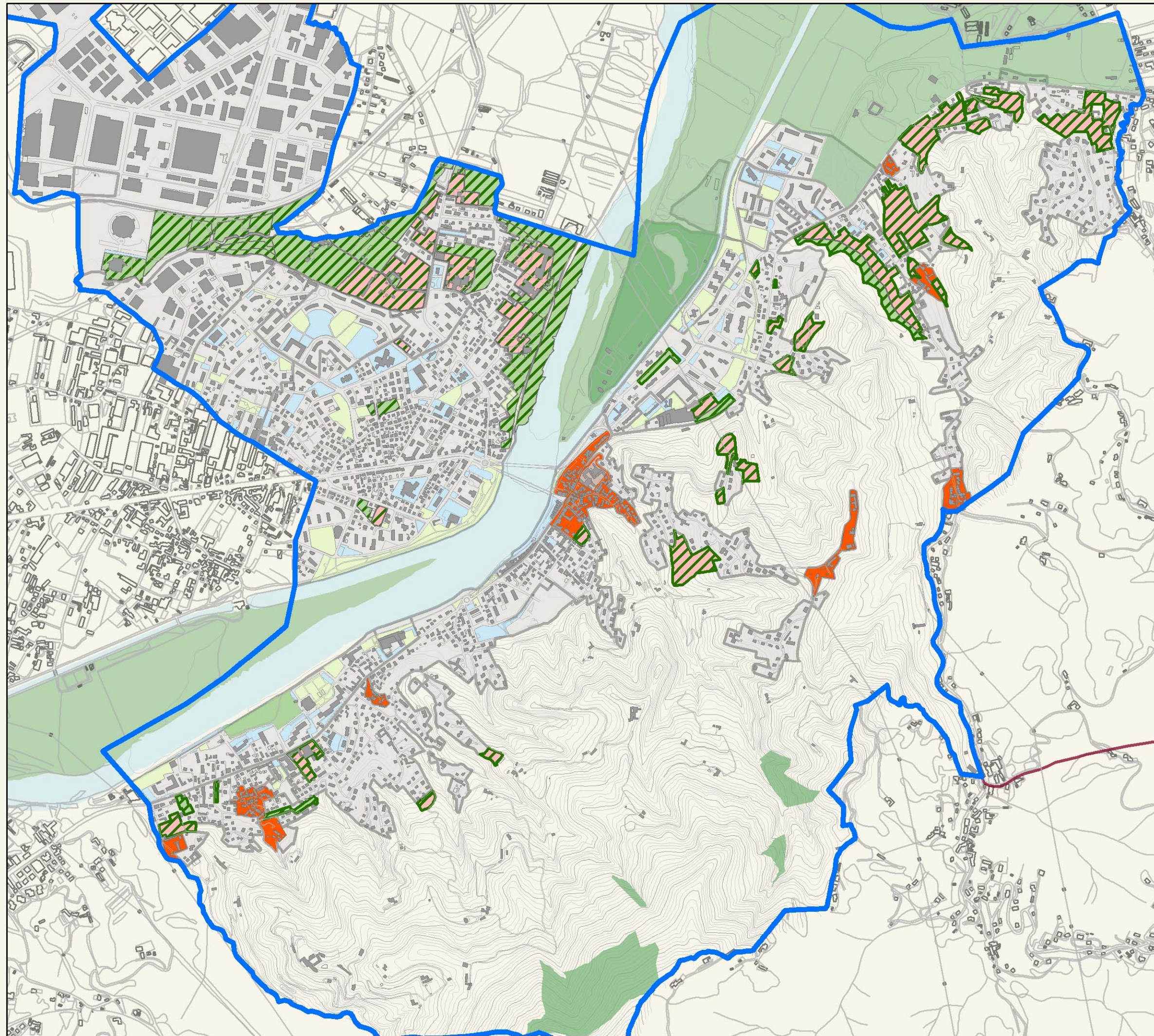
Città di San Mauro Torinese  
AMBITI URBANISTICI SPONDA DESTRA PO  
Variante Strutturale n. 14 al P.R.G.C.

Progetto

ASSETTO IN ATTUAZIONE V11 E V14

mar 2011

-  Nuclei storici
-  Servizi pubblici
-  Parco urbano
-  Verde e sport
-  PTI
-  Area di urbanizzazione
-  Area ad uso pubblico



#### **14. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Con riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica la Variante in oggetto - così come indicato dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, che definisce gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, nonché la più recente Comunicazione dell'Assessorato Politiche Territoriali (BUR Piemonte n. 51 del 24/12/2009), la Variante in oggetto ricade nella fattispecie a) (Varianti strutturali ai sensi dell'articolo 17, c. 4, lett. a) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 1/2007) ed è pertanto soggetta obbligatoriamente al procedimento di VAS. In tale senso è stato predisposto il presente Documento Tecnico Preliminare, associato al Documento Programmatico.

Il Documento Tecnico Preliminare corrisponde alla fase di specificazione, prevista dall'Allegato I, Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica, alla DGR 9 giugno 2008 n. 12-8931, relativamente all'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ed è propedeutico, in quanto ne definisce i contenuti previsti, all'elaborazione del Rapporto Ambientale che sarà associato al progetto preliminare della Variante Strutturale, seguendone la successiva evoluzione.

#### **15. Gli studi di compatibilità acustica**

In relazione agli studi per la compatibilità acustica delle aree di trasformazione previste in Variante e rispetto alle nuove previsioni introdotte, sarà effettuata una verifica di coerenza con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale fornendo ove necessario gli indirizzi per il suo adeguamento.

#### **16. Pubblicità del Documento Programmatico**

Ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale n. 1/2007, ai fini di - "assicurare la partecipazione democratica al processo decisionale e gestionale dell'uso del suolo urbano ed extraurbano" - si stabilisce che il periodo di pubblicazione del Documento Programmatico della Variante strutturale n. 14 al vigente PRGC è di giorni 15 e nei successivi 15 chiunque potrà presentare osservazioni e proposte scritte.

V14.11

Città di San Mauro Torinese

VARIANTE STRUTTURALE N°14 AL PRGC

Documento Programmatico

marzo 2011